

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica D'Ufficio nella procedura esecutiva n° 720/2011

promossa da: TREVI FINANCE SPA contro

Ill.mo Sig. G.E.: Dottor Riccardo AUDINO

Il sottoscritto Geom. Franco Tosti iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n° 2671 e con Studio in Velletri via Lata 217/E, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 07/05/2012 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

- 1) Accerti l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12;
- 3) Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e, in tal caso, proceda l'Esperto a redigere – in via preliminare – una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda – limitatamente agli altri beni – secondo i quesiti posti dal n. 4 al n. 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 5) Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;
- 6) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

7) Riferisca circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;

9) Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n° 380 nonché le notizie di cui all'art.40 della Legge 28/2/85 n° 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85;

10) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11)

Tribunale Civili e Penale di Velletri – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: 720/2011

Promossa da: TREVI FINANCE SPA contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Riccardo AUDINO

Perito: (C.T.U.) Geom. Franco TOSTI

RELAZIONE PERITALE

Stima Beni Immobili

Sommario

1. Premessa	3
2. Descrizione	4
3. Caratteristiche costruttive	5
4. Dati identificativi catastali	6

5. Titoli di proprietà	6
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	7
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria	7
8. Destinazione urbanistica delle aree	8
9. Regolarità Amministrativa dei fabbricati	8
10. Disponibilità dell'immobile.....	8
11. Oneri condominiali.....	8
12. Confini dell'immobile	8
13. Convenzione matrimoniale.....	8
14. Dati ipocatastali	8
15. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni	9
16. Assoggettamento ad Iva della vendita	9
17. Valutazione degli immobili.....	9
18. Criteri di formazione dei lotti	10
19. Considerazioni finali	10
20. Schema riassuntivo perizia	11
21. Riepilogo per bando d'asta	15
22. Riepilogo commerciale per la pubblicità	16
23. Bozza per decreto di trasferimento	17
24. Allegati.....	18

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 25/10/2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di 2 il al n. di formalità, **LA TREVI FINANCE SPA** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione delle porzioni immobiliari site in Comune Nettuno (RM) loc/tà Fosso dello Sbirro o Campana di proprietà e precisamente:

- appezzamento di terreno sul quale insiste un fabbricato di civile abitazione, composto da piano sotterraneo, piano terra, e piano primo, nonché fabbricato adibito a ricovero attrezzi ad un solo piano, due fabbricati ad un solo piano adibiti a stalla e un fabbricato adibito a magazzino, distinti in Catasto Terreni del Comune di Nettuno al foglio 4 part. 42-43-46-47-859- foglio 5 part. 3-5-119; distinti nel N.C.E.U. al foglio 4 part.853-854 graffata-855-856-857-858

Accedendo a tale richiesta, la S.V.I. in data 07/05/2012 ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Franco TOSTI come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

LOTTO UNICO

2. Descrizione

Proprietà: proprietà ;

Dati Catastali: Comune di Nettuno Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 4, part.42, pascolo, cl.3, are 21, ca 90, R.D. € 0,68, R.A. € 0,34;
- ✓ Foglio 4, part. 43, pascolo, cl.3, are 15, ca 30, R.D. € 0,47, R.A. € 0,24;
- ✓ Foglio 4, part.46, seminativo, cl.3, are 40, ca 72, R.D. € 15,77, R.A.€ 8,41;
- ✓ Foglio 4, part.47, seminativo, cl.3, are 37, ca 52, R.D. € 14,53, R.A. €7,75;
- ✓ Foglio 4, part.47, pascolo arb.,cl.1, are 53, ca 18, R.D. €4,67, R.A. € 1,92;
- ✓ Foglio 4, part.859 semin.arb., cl.2, ha 2,are 27, ca 63 R.D. €164,59,R.A. € 76,41;
- ✓ Foglio 5, part. 3 prato, cl.1, are 03, ca 00, R.D. € 1,39 R.A. €0,77;
- ✓ Foglio 5, part.5, seminativo cl.3, ha 1,are19, ca 50, R.D. € 46,29, R.A. € 24,69;
- ✓ Foglio 5, part.119, seminativo, cl 3, are 94, ca 00, R.D. 36,41, R.A. € 19,42;

Comune di Nettuno N.C.E.U.

- ✓ Foglio 4, part. 853, ctg A/2, cl.2, vani 8,5 , € 1.273,07; part.854-859 graffati;
- ✓ Foglio 4, part 855, ente urbano, are 00, ca 84;
- ✓ Foglio 4, part.856, ente urbano are 01, ca 34;
- ✓ Foglio 4, part. 857, ente urbano are 07 ca 34;
- ✓ Foglio 4, part. 858, ctg C/2, cl.3, mq. 101, R.C. € 412,08;

Confinanti: proprietà , propr. , strada interna, salvo altri;

Descrizione del lotto: Azienda agricola - terreno con sovrastante fabbricati rurali;

Consistenza: Terreno di mq. 65.223,00, fabbricati (abitazione, stalla ora spogliatoi e piscina,magazzino,stalla e ricovero attrezzi) per complessivi mq. 1.204,00. di superficie lorda.

Destinazione	Superficie Lorda (MQ)	coeff.	Superficie convenzionale (MQ.)
Abitazione custode con accessori		1	Mq. 168,16
Accessori Abitazione	28,82	0,33	9,51
Totale superficie Abitazione		1	Mq. 177,67

Negozio o Bottega		1	
Magazzino ricovero attrezzi	Mq. 235,00		Mq. 226,06
Autorimessa o Posto macchina singola		1	
Stalle	Mq. 734,00		Mq. 702,20
Fabbricato agricolo		1	
Terreno agricolo	Mq.65.223,00	1	
Sottotetto (autonomo)			
Piscina	Mq. 28,00		Mq.28,00
Portici	Mq.91,09	0,33	Mq. 30,06
TOTALE SUPERFICI STRUTTURE AGRICOLE			Mq.958,32
TOTALE SUPERFICI PISCINA			Mq.28,00
TOTALE SUPERFICI TERRENO			Mq.65.223,00

Altezza utile interna: ml. 2,80 abitazione - ml.3,20 altezza media stalla;

3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: muratura di pietrame;

Solai: legno e ferro da ristrutturare;

Copertura: a falde in legno, da ristrutturare;

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato per l'abitazione, eternit per la stalla;

Pareti esterne: rivestimento: al rustico, da ristrutturare;integgiata l'abitazione;

Pavimentazione interna: al rustico, monocottura per l'abitazione;

Pareti interne: in muratura di mattoni pieni; intonacate l'abitazione;

Infissi esterni: in castagno sportelloni l'abitazione;

Infissi interni: porte tamburate in legno per l'abitazione;

Impianto elettrico: parte sottotraccia a 220 V, resto inesistente;

Impianto idrico: solo schematura

Impianto termico: solo schematura per l'abitazione;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Stato di manutenzione sufficiente per l'abitazione, pessimo i restanti fabbricati.

4. Dati identificativi catastali

Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastata:

Comune di Nettuno Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 4, part.42, pascolo, cl.3, are 21, ca 90, R.D. € 0,68, R.A. € 0,34;
- ✓ Foglio 4, part. 43, pascolo, cl.3, are 15, ca 30, R.D. € 0,47, R.A. € 0,24;
- ✓ Foglio 4, part.46, seminativo, cl.3, are 40, ca 72, R.D. € 15,77, R.A. € 8,41;
pascolo arb, cl.1, are 38, ca 78, R.D. € 3,40, R.A. € 1,40;
- ✓ Foglio 4, part.47, seminativo, cl.3, are 37, ca 52, R.D. € 14,53, R.A. € 7,75;
pascolo arb.,cl.1, are 53, ca 18, R.D. € 4,67, R.A. € 1,92;
- ✓ Foglio 4, part.859 semin.arb., cl.2, ha 2,are 27, ca 63 R.D. € 164,59, R.A. € 76,41;
- ✓ Foglio 5, part. 3 prato, cl.1, are 03, ca 00, R.D. € 1,39 R.A. € 0,77;
- ✓ Foglio 5, part.5, seminativo cl.3, ha 1,are 19, ca 50, R.D. € 46,29, R.A. € 24,69;
- ✓ Foglio 5, part.119, seminativo, cl 3, are 94, ca 00, R.D. 36,41, R.A. € 19,42;

Comune di Nettuno N.C.E.U.

- ✓ Foglio 4, part. 853, ctg A/2, cl.2, vani 8,5 , € 1.273,07; part.854-859 graffati;
- ✓ Foglio 4, part 855, ente urbano, are 00, ca 84;
- ✓ Foglio 4, part.856, ente urbano are 01, ca 34;
- ✓ Foglio 4, part. 857, ente urbano are 07 ca 34;
- ✓ Foglio 4, part. 858, ctg C/2, cl.3, mq. 101, R.C. € 412,08;

nello stato di fatto in cui si trovano. Il tutto risulta intestato alla .

Si fa rilevare che erroneamente è stata ripetuta la particella 857 invece di nominare la particella 858. Pertanto, l'identificazione catastale urbana sulla proprietà esecutata dovrà intendersi come segue:

- ✓ Foglio 4, part. 853, ctg A/2, cl.2, vani 8,5 , € 1.273,07; part.854-859 graffati;
- ✓ Foglio 4, part 855, ente urbano, are 00, ca 84;
- ✓ Foglio 4, part.856, ente urbano are 01, ca 34;
- ✓ Foglio 4, part. 857, ente urbano are 07 ca 34;
- ✓ Foglio 4, part. 858, ctg C/2, cl.3, mq. 101, R.C. € 412,08;

le particelle 855-856-857 risultano essere ente urbano e pertanto non ancora accatastate.



5. Titoli di proprietà

TITOLARE: **proprietaria fino al 13/05/1982 degli immobili esecutati;**

TITOLARE: **proprietario dal 13/05/1982 al 01/03/1984;**

- Successione del 13/05/1982 registrata ad Anzio Vol. 37 n°28 del 29/10/1982;
il titolo di proprietà di riferisce agli immobili esecutati.

TTTOLARE:

proprietaria dal 01/03/1984 ad oggi.

- Atto di compravendita Notaio Giancarlo Pollera del 01/03/1984 rep. n°29545; il titolo di proprietà si riferisce agli immobili esecutati.

“Si rileva che con atto trascritto il 22/03/1996 al n°6302 è stato costituito un fondo patrimoniale in favore di e

avente per oggetto le particelle 42-46-232-35-36-37-43-47- del foglio 4 e le particelle 3,5 e 119 del foglio 5 nonché le particelle distinte nel N.C.E.U. al foglio 4 particelle 853,854,855,856,857, 858. Risulta altresì contratto di affitto di fondo rustico a rogito Notaio Sandro Pantaleo del 13/01/1997 della durata di 30 anni con scadenza al 12/01/2028 per le particelle 42,46,232,35,36,37,43,47 del foglio 4 e le particelle 3,5,119 del foglio 5.”

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

La documentazione ipotecaria copre il ventennio per la continuità delle trascrizioni inerenti l'immobile pignorato.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

➔ Iscrizioni

- **Ipoteca** iscritta in data 29/07/1994 al n°5558 di formalità a favore della Banca Di Roma S.P.A. contro



➔ Trascrizioni

- **Pignoramento** trascritto il 03/08/1998 al n°17192 di formalità a favore della Banca di Roma contro
- **Citazione per revoca di atto** trascritto il 09/12/1998 al n° 24980 di formalità a favore di B.N.dell'Agricoltura S.P.A. contro
- **Pignoramento** trascritto il 16/05/2007 al n°19340 di formalità a favore Trevi Finance S.p.A. contro
- **Pignoramento** trascritto il 05/12/2011 al n°40373 di formalità a favore Trevi Finance S.p.A. contro

8. Destinazione urbanistica delle aree

La zona ricade in “Zona Agricola” del vigente P.R.G.

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, sono stati realizzati in virtù delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Nettuno in data 09/07/1947 e Concessione Edilizia n°42/78;

la prima licenza riguarda il fabbricato abitativo (casa colonica) per il quale è stata rilasciata anche l'abitabilità con decorrenza 31 Maggio 1950; la seconda licenza, riferita alla realizzazione di una piscina con spogliatoi, riporta planimetricamente, sugli elaborati grafici allegati, i restanti fabbricati (fienile, stalle, magazzini e impianti avicoli), realizzati probabilmente in epoca anteriore al 1967.

Dalle dichiarazioni presenti sull'atto di acquisto risulta che le porzioni immobiliari rurali non sono descritte; è evidenziato un solo fabbricato rurale di mq. 120,00 senza reddito.

L'abitabilità è stata rilasciata solo per la casa colonica in data 31/05/1950.

10. Disponibilità dell'immobile

L'immobile è attualmente in stato di abbandono.

11. Oneri condominiali

Non esistono oneri condominiali in quanto si tratta di azienda agricola.



12. Confini dell'immobile

La proprietà oggetto di esecuzione confina con proprietà _____ propr. _____, strada interna, salvo altri;

13. Convenzione matrimoniale



_____ risulta in regime di separazione dei beni.

14. Dati ipocatastali

- ✓ **Ipoteca** iscritta in data 29/07/1994 al n°5558 di formalità;
- ✓ **Pignoramento** trascritto il 03/08/1998 al n°17192 di formalità;
- ✓ **Citazione per revoca di atto** trascritto il 09/12/1998 al n° 24980 di formalità;
- ✓ **Pignoramento** trascritto il 16/05/2007 al n°19340 di formalità;
- ✓ **Pignoramento** trascritto il 05/12/2011 al n°40373 di formalità;

15. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni



16. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile oggetto di esecuzione non è soggetta ad IVA.

17. Valutazione degli immobili

Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame ed applicate, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.



I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona, sono stati reperiti presso le fonti del settore, ovvero agenzie immobiliari, valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, studi tecnici, studi notarili.

Tra le caratteristiche proprie degli immobili oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la disponibilità, la posizione abbastanza decentrata se non isolata, la destinazione urbanistica, quindi la scarsa disponibilità di servizi e collegamenti pubblici. Lo stato di conservazione abbastanza precario con una dotazione logistica di impianti insufficiente; nonché la richiesta che avrebbe la loro collocazione sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per gli immobili identificato in € 1.800,00/mq. l'abitazione, in € 3,00/mq. per il terreno, in € 300,00/mq. Per le strutture agricole, ed in € 5,00/mq. per la piscina.

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
Manufatti	Mq.958,32	€ 300,00	€ 287.496,00	100%	
Abitazione	Mq.177,67	€ 1.800,00	€ 319.806,00		
Terreno	Mq.65.223,00	€ 3,00	€ 195.669,00	100%	
Piscina	Mq.28,00	€ 500,00	€ 14.000,00		
Totale Lotto					€ 816.971,00

Che espresso in cifra tonda è ravvisabile in € 800.000,00 (diconsi ottocentomila/00euro).

18. Criteri di formazione dei lotti

Il sottoscritto ritiene ricomprendere il tutto in un unico lotto .

19. Considerazioni finali

Per criterio di formazione di un unico lotto, è stato considerato lo stato degli immobili insistenti sulla proprietà, la destinazione agricola, il vincolo di inedificabilità dal fosso, l'attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e la fascia di rispetto per la previsione di viabilità. Inoltre, lo stato attuale del compendio, lascia prevedere la costituzione di una azienda agricola già dall'acquisto del 01/03/1984 giusto rogito notarile Giancarlo Pollera rep. n°29545. L'inserimento in mappa effettuato il 07/06/1994 tipo mappale 4199.1/1994 in atti dal 16/10/2002, ha formato le particelle 853-854-855-856-857-858 che costituiscono gli

immobili insistenti sulla proprietà, mentre urbanisticamente le licenze del 1947 e del 1978 determinano la regolarità urbanistica del compendio con alcune difformità che possono essere legittimate in virtù della legge Regionale n°38/99 che disciplina l'edificabilità in zona agricola.

E' opportuno far rilevare, come raccomandato nella relazione notarile, che per mero errore la particella 857 del foglio 4 è stata ripetuta due volte nel pignoramento, in realtà la ripetizione si riferiva alla particella 858, come rilevato nelle visure catastali.



20. Schema riassuntivo perizia

Schema riassuntivo

esecuzione immobiliare n. R.G. 720/11			
Promossa da	TREVI FINANCE SPA		
Nei confronti di			
G.E.	Dott. Riccardo AUDINO		
Custode Giudiziario			
C.T.U	Geom. Franco TOSTI		
Lotto n°	UNICO	Prezzo base d'asta	€ 800.000,00
Comune di:		Prov.	Indirizzo
NETTUNO		RM	Loc/tà Campana o Fosso dello Sbirro Via della Pineta
		Zona	
		AGRICOLA	

Recapito	
Recapito	06/9640766

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1
Comproprietari		quota	
Nuda proprietà		quota	
Usufrutto		quota	
Altro		quota	

Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	
	Separazione dei beni	X				
Stato civile libero						

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	

Capannone	
Azienda agricola	X
Terreno	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	

Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

Terreno agricolo	X
Altro	

Servitù	
Altro	

Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita

Identificativi attuali

- ✓ Foglio 4, part. 853, ctg A/2, cl.2, vani 8,5 , € 1.273,07; part.854-859 graffati;
- ✓ Foglio 4, part 855, ente urbano, are 00, ca 84;
- ✓ Foglio 4, part.856, ente urbano are 01, ca 34;
- ✓ Foglio 4, part. 857, ente urbano are 07 ca 34;
- ✓ Foglio 4, part. 858, ctg C/2, cl.3, mq. 101, R.C. € 412,08;

Dati catastali : per i terreni

Qualità	Classe	Redd. agr.	Redd. dom.	Superficie are	Centiare	Ettari	Ca

- ✓ Foglio 4, part.42, pascolo, cl.3, are 21, ca 90, R.D. € 0,68, R.A. € 0,34;
- ✓ Foglio 4, part. 43, pascolo, cl.3, are 15, ca 30, R.D. € 0,47, R.A. € 0,24;
- ✓ Foglio 4, part.46, seminativo, cl.3, are 40, ca 72, R.D. € 15,77, R.A.€ 8,41;
pascolo arb, cl.1, are 38, ca 78, R.D. € 3,40, R.A. € 1,40;
- ✓ Foglio 4, part.47, seminativo, cl.3, are 37, ca 52, R.D. € 14,53, R.A. €7,75;
pascolo arb.,cl.1, are 53, ca 18, R.D. €4,67, R.A. € 1,92;
- ✓ Foglio 4, part.859 semin.arb., cl.2, ha 2,are 27, ca 63 R.D. €164,59,R.A. € 76,41;
- ✓ Foglio 5, part. 3 prato, cl.1, are 03, ca 00, R.D. € 1,39 R.A. €0,77;
- ✓ Foglio 5, part.5, seminativo cl.3, ha 1,are19, ca 50, R.D. € 46,29, R.A. € 24,69;
- ✓ Foglio 5, part.119, seminativo, cl 3, are 94, ca 00, R.D. 36,41, R.A. € 19,42;

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	fabbricati (abitazione, stalla ora spogliatoi e piscina,magazzino,stalla e ricovero attrezzi) per complessivi mq. 1.204,00 di superficie lorda									
Superfici delle pertinenze	Terreno di mq. 65.223,00,									
Anno di costruzione	1947		Anno di ultima ristrutturazione					1978		
Stato di manutenzione	Ottimo		buono		sufficiente		Scarso	X	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo		buono		sufficiente		Scarso	X	pessimo	
Impianto elettrico	a norma		non a norma	X	Impianto termico		autonomo		centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero			Locato		Altro	Stato di abbandono			
Legge 47/85 e successive										
Vendite successive al pignoramento:										
Altri dati										

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie					
Destinazione urbanistica					
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante		Leggero pendio		Forte pendio
Colture presenti			Terreno irriguo		Non irriguo
Collegamento viario	Con strada di tipo			Terreno intercluso	
Altro					

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni

- **Ipoteca** iscritta in data 29/07/1994 al n°5558 di formalità;
- **Pignoramento** trascritto il 03/08/1998 al n°17192 di formalità;
- **Citazione per revoca di atto** trascritto il 09/12/1998 al n° 24980 di formalità;
- **Pignoramento** trascritto il 16/05/2007 al n°19340 di formalità;
- **Pignoramento** trascritto il 05/12/2011 al n°40373 di formalità;



21. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà – Azienda agricola - terreno con sovrastante fabbricati rurali;
Terreno di mq. 65.223,00, fabbricati (abitazione, stalla ora spogliatoi e piscina, magazzino, stalla e ricovero attrezzi) per complessivi mq. 1.204,00 di superficie lorda.

Identificazione catastale: Comune di Nettuno Catasto Terreni:

- ✓ Foglio 4, part.42, pascolo, cl.3, are 21, ca 90, R.D. € 0,68, R.A. € 0,34;
 - ✓ Foglio 4, part. 43, pascolo, cl.3, are 15, ca 30, R.D. € 0,47, R.A. € 0,24;
 - ✓ Foglio 4, part.46, seminativo, cl.3, are 40, ca 72, R.D. € 15,77, R.A. € 8,41;
pascolo arb, cl.1, are 38, ca 78, R.D. € 3,40, R.A. € 1,40;
 - ✓ Foglio 4, part.47, seminativo, cl.3, are 37, ca 52, R.D. € 14,53, R.A. € 7,75;
pascolo arb.,cl.1, are 53, ca 18, R.D. € 4,67, R.A. € 1,92;
 - ✓ Foglio 4, part.859 semin.arb., cl.2, ha 2, are 27, ca 63 R.D. € 164,59, R.A. € 76,41;
 - ✓ Foglio 5, part. 3 prato, cl.1, are 03, ca 00, R.D. € 1,39 R.A. € 0,77;
 - ✓ Foglio 5, part.5, seminativo cl.3, ha 1, are 19, ca 50, R.D. € 46,29, R.A. € 24,69;
 - ✓ Foglio 5, part.119, seminativo, cl 3, are 94, ca 00, R.D. 36,41, R.A. € 19,42;
- Comune di Nettuno N.C.E.U.
- ✓ Foglio 4, part. 853, ctg A/2, cl.2, vani 8,5 , € 1.273,07; part.854-859 graffati;
 - ✓ Foglio 4, part 855, ente urbano, are 00, ca 84;
 - ✓ Foglio 4, part.856, ente urbano are 01, ca 34;
 - ✓ Foglio 4, part. 857, ente urbano are 07 ca 34;
 - ✓ Foglio 4, part. 858, ctg C/2, cl.3, mq. 101, R.C. € 412,08;

Confinanti: proprietà , propr. strada interna, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 800.000,00

22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

Schema riassuntivo per pubblicità

esecuzione immobiliare n. 720/2011					
Custode Giudiziario				recapito	
Lotto n°	unico	Prezzo base d'asta		€ 800.000,00	
Comune di:		Prov.	Indirizzo		Zona
NETTUNO		RM	Loc/tà Campana o Fosso dello Sbirro Via della Pineta		AGRICOLA
Diritto reale:		PIENA PROPRIETA'			quota 1/1
Tipologia di immobile:		Azienda agricola			superficie comm.
Pertinenze:		Terreno agricolo			superficie comm. Mq. 65.223,00
Stato conservativo:		Stato di abbandono			
Descrizione sintetica:		Azienda agricola - terreno con sovrastante fabbricati rurali;			
Vendita soggetta Iva		NO			

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

Piena proprietà -. Azienda agricola - terreno con sovrastante fabbricati rurali;
Terreno di mq. 65.223,00, fabbricati (abitazione, stalla ora spogliatoi e piscina, magazzino, stalla e ricovero attrezzi) per complessivi mq. 1.204,00 di superficie lorda.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 800.000,00

23. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO.

(parte a cura della cancelleria)

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____
_____, nato a _____ il _____
_____ e residente in _____, Via _____
n. _____, C. F. _____; coniugato in regime di
_____ legale dei beni con _____, nata a
_____ il _____, C. F. _____;
_____;

(parte a cura del C.T.U.)

LOTTO UNICO:

Piena proprietà – Azienda agricola - terreno con sovrastante fabbricati rurali;
Terreno di mq. 65.223,00, fabbricati (abitazione, stalla ora spogliatoi e
piscina, magazzino, stalla e ricovero attrezzi) per complessivi mq. 1.204,00 di superficie
lorda.

Gli immobili sopra indicati sono censiti in C.T. Foglio 4, part.42, pascolo, cl.3, are 21, ca 90, R.D. € 0,68, R.A. € 0,34; Foglio 4, part. 43, pascolo, cl.3, are 15, ca 30, R.D. € 0,47, R.A. € 0,24; Foglio 4, part.46, seminativo, cl.3, are 40, ca 72, R.D. € 15,77, R.A. € 8,41 - pascolo arb, cl.1, are 38, ca 78, R.D. € 3,40, R.A. € 1,40; Foglio 4, part.47, seminativo, cl.3, are 37, ca 52, R.D. € 14,53, R.A. € 7,75 - pascolo arb., cl.1, are 53, ca 18, R.D. € 4,67, R.A. € 1,92;
Foglio 4, part.859 semin.arb., cl.2, ha 2, are 27, ca 63 R.D. € 164,59, R.A. € 76,41;
Foglio 5, part. 3 prato, cl.1, are 03, ca 00, R.D. € 1,39 R.A. € 0,77;
Foglio 5, part.5, seminativo cl.3, ha 1, are 19, ca 50, R.D. € 46,29, R.A. € 24,69;
Foglio 5, part.119, seminativo, cl 3, are 94, ca 00, R.D. 36,41, R.A. € 19,42;
N.C.E.U. Foglio 4, part. 853, ctg A/2, cl.2, vani 8,5 , € 1.273,07; part.854-859 graffiati;
Foglio 4, part 855, ente urbano, are 00, ca 84; Foglio 4, part.856, ente urbano are 01, ca 34;
Foglio 4, part. 857, ente urbano are 07 ca 34; Foglio 4, part. 858, ctg C/2, cl.3, mq. 101, R.C. € 412,08.

Di proprietà _____ e pervenuta
alla stessa per compravendita Notaio Giancarlo Pollera del 01/03/1984 rep. n°29545;
suddiviso in unico lotto.

24. Allegati :

- Verbale d'incarico;
 - Richiesta al G.I. di avvalersi di tecnico topografo;
 - Proforma di fattura tecnico Geom.. Francesco Tosti;
 - Verbale di sopralluogo;
 - Documentazione fotografica; ;
 - Elaborato grafico;
 - Relazione Notarile Notaio Piercarlo Caparrelli;
 - Copia atto di compravendita Notaio Giancarlo Pollera del 01/03/1984;
 - Domanda al Comune di Nettuno per richiesta documentazione conformità immobili;
 - N° 2 ricevute comunali per diritti di segreteria e istruttoria;
 - Copia licenza edilizia del 09/07/1947 con planimetrie del progetto licenziato;
 - Copia certificato di abitabilità del 31/05/1950;
 - Copia Concessione a costruire n°42/78 con stralci planimetrici;
 - Fotocopia normativa P.R.G.;
 - N°2 Planimetria catastale;
 - Visure storiche dell'immobile;
 - Visure storiche del terreno;
 - Estratto di mappa;
 - N°2 . racc. r.r. inviate all' esecutata per l'accesso;
 - N° 2 telegrammi inviati all'esecutata;
 - Comunicazione per via email all'esecutata;
 - N°1 racc. r.r. e invio per email al creditore procedente e al debitore della relazione peritale;
 - Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD.
- Velletri li

IL C.T.U.
Geom. Franco TOSTI

24. Allegati :

- Verbale d'incarico;
 - Richiesta al G.I. di avvalersi di tecnico topografo;
 - Proforma di fattura tecnico Geom.. Francesco Tosti;
 - Verbale di sopralluogo;
 - Documentazione fotografica; ;
 - Elaborato grafico;
 - Relazione Notarile Notaio Piercarlo Caparrelli;
 - Copia atto di compravendita Notaio Giancarlo Pollera del 01/03/1984;
 - Domanda al Comune di Nettuno per richiesta documentazione conformità immobili;
 - N° 2 ricevute comunali per diritti di segreteria e istruttoria;
 - Copia licenza edilizia del 09/07/1947 con planimetrie del progetto licenziato;
 - Copia certificato di abitabilità del 31/05/1950;
 - Copia Concessione a costruire n°42/78 con stralci planimetrici;
 - Fotocopia normativa P.R.G.;
 - N°2 Planimetria catastale;
 - Visure storiche dell'immobile;
 - Visure storiche del terreno;
 - Estratto di mappa;
 - N°2 racc. r.r. inviate all' esecutata per l'accesso;
 - N° 2 telegrammi inviati all'esecutata;
 - Comunicazione per via email all'esecutata;
 - N°1 racc. r.r. e invio per email al creditore procedente e al debitore della relazione peritale;
 - Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD.
- Velletri li

IL C.T.U.
Geom. Franco TOSTI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it