TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA ***N° 833/2011***
PROMOSSA DA:
ITALFONDIARIO S.p.A
Contro

Ill.mo Sig. G.E. Dott. AUDINO

Il sottoscritto ***Arch. Mauro Muscato*** *iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n° 6025, con studio in Velletri in via Camillo Meda 18, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del* ***08/04/2012*** *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. ***Verificare****, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
2. ***Descrivere****, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
3. ***Accertare*** *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. ***Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. ***Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
6. ***Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5o, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
7. ***Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
8. ***Dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
9. ***Accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
10. ***Ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
11. ***Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
12. ***Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13. ***Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
14. ***Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
15. ***Intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
16. ***Depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*
17. ***Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
18. ***Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
19. ***Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
20. ***Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
21. ***Estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI

-- Esecuzioni Immobiliari --

Esecuzione Immobiliare:	**N° 833/2011**
Nei confronti di:	
Promossa da:	***ITALFONDIARIO S.p.A.***
Con l'intervento di:	
Giudice dell'Esecuzione:	***DOTT. RICCARDO AUDINO***
Custode Giudiziario:	
Perito (C.T.U.)	***ARCH. MAURO MUSCATO***

RELAZIONE PERITALE

---- STIMA DEI BENI IMMOBILI ----

Sommario

1. *Premessa*
2. *Descrizione*
3. *Caratteristiche costruttive*
4. *Dati identificativi catastali*
5. *Titoli di proprietà*
6. *Continuità della trascrizioni*
7. *Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria*
8. *Destinazione urbanistica delle aree*
9. *Regolarità amministrativa dei fabbricati*
10. *Disponibilità dell'immobile*
11. *Oneri condominiali*
12. *Confini dell'immobile*
13. *Convenzione matrimoniale*
14. *Dati Ipocatastali*
15. *Costo di cancellazione iscrizioni e trascrizioni*
16. *Assoggettamento ad Iva della vendita*
17. *Valutazione degli immobili*
18. *Criteri di formazione dei lotti*
19. *Considerazioni finali*
20. *Schema riassuntivo perizia*
21. *Riepilogo per bando d'asta*
22. *Riepilogo commerciale per pubblicità*
23. *Allegati*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Premessa

Con *atto di pignoramento immobiliare* depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri La Italfondiario S.p.A *in qualità di* ***creditore procedente*** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà del sig. ……. +1 **(*esecutati*)**, ubicati nel Comune di Ardea (RM),località Tor San Lorenzo, Via Cinciarella 27, fabbricato "A", interno 2 e precisamente:

-1) Porzione di Villino quadrifamiliare, sito nel Comune di Ardea (Rm), denominato Villino "A/2", distribuito su due livelli destinato a civile abitazione oltre ad una piccola corte annessa con destinazione a giardino esterno e piccolo piazzale di sosta ; in particolare, all'interno, il piano terra risulta composto da ingresso, soggiorno-pranzo con cucina, un bagno, una camera da letto, ed una veranda a livello(momentaneamente chiusa con un infisso in alluminio bianco removibile), oltre ad un giardino esterno di pertinenza esclusiva, al piano primo un unico vano adibito a soffitta collegata con una scala a chiocciola comunicante con il soggiorno sottostante.

2)Posto auto scoperto,esterno al giardino ed in adiacenza ad esso, distinto con il numero 1(uno).

-L' abitazione risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 53, Part. 17 sub.506 e part. 4761, sub.502 (appartamento e corte).

- *Il posto auto* risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 53, Part. 17 sub.23.

LOTTO UNICO

2. Descrizione

Proprietà: Piena proprietà degli esecutati;

Dati Catastali:

- L'abitazione, risulta censita nel N.C.E.U. Comune di **Ardea Foglio al Foglio 53, Part. 17 sub.506 e part. 4761, sub. 502 (corte ed appartamento),categ. A/7,classe 3, vani 4, R.C. €. 537,12.**

  Confinante con ***villini distinti con interno uno e tre, via della Cinciarella*** , salvo altri.
- Il posto auto **risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 53, Part. 17 sub.23, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 15,00.**

  Confinante con posto macchina numero due, con giardini degli appartamenti interno uno e due, via Cinciarella, salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione Lotto: Abitazione posta su due livelli, destinata a civile abitazione, con posto auto scoperto. L'immobile è sito nel comune di Ardea, località Tor San Lorenzo, via Cinciarella 27, edificio "A", interno 2 e risulta in precario stato di manutenzione .

Consistenza:

1)*Abitazione:* Superficie lorda piano terra, circa mq. 57,00, veranda mq. 8,40, soffitta circa mq.36,00, con p*ertinenza adibita a* giardino di tipo esclusivo di circa mq. 80,00.

2) Posto auto scoperto di circa mq. 14,50.

APPARTAMENTO

DESTINAZIONE	*Superficie lorda* [mq]	*Coeff.*	*Superficie Convenzionale* [mq]
➢ ***Abitazione*** *(cat. A/7)*	-	-	-
- Piano terra	*56,78*	*1*	*56,78*
- veranda	*8,40*	*0,35*	*2,94*
Piano primo soffitta	*36,05*	*0,30*	*10,81*
Posto auto scoperto	*14,50*	*0,15*	*2,17*
➢ ***Pertinenze: giardino***	*80,83*	*0,07*	*5,66*
TOTALE SUPERFICIE	***196,56***		***78,38***

* Il villino possiede una corte con giardino di tipo esclusivo di circa 80,00 mq.

*Altezza utile interna (**piano t.**):* *mt.* *2.70*

*Altezza utile interna (**piano 1°.**): media* *mt.* *1,75*

Superficie Lorda complessiva: *mq.* *196,56*

Superficie Convenzionale complessiva: *mq.* *78,38*

3. Caratteristiche costruttive

- *Strutture verticali:* Struttura portante in conglomerato cementizio armato e tamponature in muratura in mattoni forati di laterizio.
- *Solai:* laterocemento ;
- *Copertura:* a tetto con rivestimento in coppi di laterizio.
- *Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Pavimentazione interna:* piastrelle di ceramica nel bagno e monocottura 32x32 cm nel resto dell'abitazione .
- *Pareti interne:* maiolicato per i bagni fino ad un'altezza di 1.70/2.00 mt e tinteggiatura le parti restanti; tutti gli ambienti della casa sono intonacati e tinteggiati.
- *Infissi esterni:sono in alluminio e PVC di colore bianco, con vetro camera, con persiane in ferro .*
- *Infissi interni:* le porte interne sono in legno verniciato bianco;
- *Impianto elettrico:* Sottotraccia.
- *Impianto idrico:* Sottotraccia
- *Impianto termico:* Autonomo con radiatori in alluminio ;
- *Altri impianti: nessuno.*
- *Corte esterna:* l'abitazione possiede un piccolo giardino esterno di tipo esclusivo circondato parte da siepi di varie essenze con altezze variabili e muri intonacati e tinteggiati, e pavimento in cemento stampato.
- *Condizioni generali dell'unità immobiliare:* Le condizioni generali così come il grado delle rifiniture dell' abitazione sia all'interno che all'esterno, risultano in pessimo stato .

4. Dati identificativi catastali

- L'abitazione, risulta censita nel N.C.E.U. Comune di **Ardea Foglio al Foglio 53, Part. 17 sub.506 e part. 4761, sub. 502 (corte ed appartamento),categ. A/7,classe 3, vani 4, R.C. €. 537,12.**
- Il posto auto **risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 53, Part. 17 sub.23, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 15,00.**

I dati catastali riportati sull'atto di pignoramento ***sono variati rispetto a quelli sopra riportati, in quanto è stato necessario effettuare un nuovo accatastamento per diversa distribuzione interna dell'appartamento.***

5.Titoli di proprietà

Attualmente la proprietà dell'immobile risulta dei sig.ri ……. **(*esecutati*)**, in virtù dell'***atto di Compravendita*** a rogito del Notaio Loredana Bocca , del 07 febbraio 2001 rep.. n. 4006 e racc.1664, registrato a Palestrina , il 21-02-2001 al n° 266serie 1V.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

In base alla certificazione prodotta sussiste la continuità per l'ultimo ventennio.

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

Si riporta di seguito l'**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**:

Le Iscrizioni e trascrizioni, sono riportate negli allegati alla presente perizia e riportati inoltre nella Relazione PRELIMINARE delegata al Notaio .

8. Destinazione urbanistica delle aree

L'immobile di che trattasi è a carattere urbano, di conseguenza non è rilevante la natura urbanistica del terreno ove esso ricade, di conseguenza non si è reso necessario richiedere o, effettuare, accertamenti al riguardo.

9. Regolarità amministrativa dell'immobile

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Ardea (Rm) , si è constatato che: L' immobiliare in oggetto è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n°38 del 10 agosto 1985, pratica edilizia n° 6741.

Successivamente sono state presentate numero due Domande di Sanatoria in base alla Legge n°724/94 art.39, presentate al comune di Ardea il 19 gennaio 1995, protocollo n° 2448 e 2449, con il pagamento delle oblazioni, manca solamente il perfezionamento ed il ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria .

10. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile, oggetto di pignoramento immobiliare, risulta occupato dal sig. …….. ed il proprio nucleo familiare composto da tre figli, tutti in tenera età.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11. Oneri Condominiali

Allo stato attuale non risultano oneri di natura condominiale.

12. Confini dell'immobile

Il villino risulta confinante con ***villini distinti con interno uno e tre, via della Cinciarella*** , **salvo altri.**

- **Il posto auto risulta confinante con posto macchina numero due, con giardini degli appartamenti interno uno e due, via Cinciarella, salvo altri.**

13. Convenzione matrimoniale

L'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dagli esecutati senza vincoli di parentela in linea retta né di coniugio, e di essere di stato civile libero .

14. Dati ipocatastali

Già riportati nel punto 7.

15. Costo di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni

---

16. Assoggettamento ad Iva della vendita

La vendita **dell'intero lotto non è soggetta ad Iva.**

17. Valutazione degli immobili

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso **l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio)** ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio.

La stima *del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla* ***base di un criterio di tipo sintetico comparativo****, adottando come* ***parametro tecnico la superficie convenzionale****.*

VALORE DELL'INTERO IMMOBILE

IDENTIFICATIVO	*SUPERFICIE*	*VALORE*	*VALORE*	*QUOTA*	*VALORE*
CORPO	Convenzion.	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
VALUTAZIONE	mq. ***78,38***	€/mq.2.000,00	€.156.760,00.	1	€.156.760,00
LOTTO UNICO	*mq.* ***78,38***	**€/mq.2.000,00**	**€.**156.760,00**.**	**1**	**€.**156.760,00

Valore complessivo dell'intero lotto in cifra tonda € 156.760,00

(Euro centocinquantaseimilasettecentosessanta/00)

A tali importi vanno detratte le spese necessarie per il perfezionamento delle due domande di Sanatoria , per cui le **Spese complessive** si possono stimare in circa **€.1.*760,00.***

Per cui si ottiene:

Valore dell'intero immobile *€ 156.760,00*

A detrarre

- Spese per il perfezionamento delle domande di Sanatoria € 1.760,00

Restano Totale ***€ 155.000,00***

Valore complessivo da porre a base d'asta dell'intero lotto € 155.000,00

(Euro centocinquantacinquemila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

18.Criteri di formazione dei lotti

Data la singolarità dell'immobile pignorato si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

19.Considerazioni finali

Nessuna

20. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 833/2011 R.G.

Promossa da	***ITALFONDIARIA S.P.A***
Contro	

G.E.	***DOTT.RICCARDO AUDINO***		
C.T.U	***ARCH. MAURO MUSCATO***	***Recapito***	***VIA CAMILLO MEDA N.18***

LOTTO	***UNICO***	***Prezzo base d'asta***	***€ 155.000,00***		
Comune		*Prov.*		*Indirizzo*	*Zona*
Ardea		***RM***		***Via Cinciarella 27***	***Periferica***

Diritti:

Piena proprietà	**X**	quota	**1/1**	***- PROPRIETA' (100%) -***
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		

Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune	**Bene personale**	**X**
Stato civile celibe					

- **Immobile**

Pertinenze

Civile abitazione (cat. A/7)	**X**	Capannone		***Corte con giardino***	X
		Autorimessa			
Ufficio		Terreno edificabile			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati catastali : abitazione e pertinenze – *Unità immobiliare site nel Comune di Ardea - Catasto Fabbricati -*

Identificativi attuali Villino

Foglio	*Particella*	*Sub.*	*Vani*	*Categ.*	*Classe*	*Rendita*
53	*17*	*506*				
53	*4761*	*502*	*4*	*A/7*	*3*	*537,12*

Indirizzo: Via Cinciarella 27.

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie convenzionale	***ABITAZIONE MQ. 78,38***											
Superfici delle pertinenze	***MQ. 80,83***											
Anno di costruzione	***1985***											
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono				*Scarso*		***pessimo***	**X**		
Qualità delle finiture	Ottimo		BUONO				*Scarso*		***pessimo***	**X**		
**** Impianto elettrico***	***a norma***	**X**	*non a norma*		***Impianto termico***		***autonomo***		*centralizzato*			
Stato dell'immobile	**Occupato dall'esecutato**		Locato		Altro :							
Regolarità Urbanistica	L' immobiliare in oggetto è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n°38 del 10 agosto 1985, pratica edilizia n° 6741. Successivamente sono state presentate numero due Domande di Sanatoria in base alla Legge n°724/94 art.39, presentate al comune di Ardea il 19 gennaio 1995, protocollo n° 2448 e 2449, con il pagamento delle oblazioni, manca solamente il perfezionamento ed il ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria .											

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

21. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO – Piena proprietà –(1/1)

-1) Porzione di Villino quadrifamiliare, sito nel Comune di Ardea (Rm), denominato Villino "A/2", distribuito su due livelli destinato a civile abitazione oltre ad una piccola corte annessa con destinazione a giardino esterno e piccolo piazzale di sosta ; in particolare, all'interno, il piano terra risulta composto da ingresso, soggiorno-pranzo con cucina, un bagno, una camera da letto, ed una veranda a livello(momentaneamente chiusa con un infisso in alluminio bianco removibile), oltre ad un giardino esterno di pertinenza esclusiva, al piano primo un unico vano adibito a soffitta, collegata con una scala a chiocciola comunicante con il soggiorno sottostante.

-2)Posto auto scoperto,esterno al giardino ed in adiacenza ad esso, distinto con il numero 1(uno).

-L' abitazione e la corte di pertinenza risultano censite nel N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 53, Part. 17 sub.506 e part. 4761, sub. 502 .

Confinante con *villini distinti con interno uno e tre, via della Cinciarella* , salvo altri.

- *Il posto auto* risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio 53, Part. 17 sub.23.

Confinante con posto macchina numero due, con giardini degli appartamenti interno uno e due, via Cinciarella, salvo altri.

La vendita non è soggetta ad Iva.

PREZZO BASE D'ASTA……..€ 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00)

Il CTU

Arch. Mauro Muscato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 833/2011 R.G.			
Custode Giudiziario		recapito	

LOTTO	**UNICO**	**Prezzo base d'asta**	**€ 155.000,00**	
Comune di:	**Prov.**	**Indirizzo**	**Zona LOC.**	
ARDEA	**RM**	**VIA CINCIARELLA 27**	**PERIFERICA**	
Diritto reale:	**PIENA PROPRIETA'**	Quote: **1/1**	**PROPRIETA': 100/100**	
Tip. di immobile:	**ABITAZIONE -VILLINO**	superficie convenzionale.	**MQ. 78,38**	
	CORTE CON GIARDINO		**MQ.80,83**	
Pertinenze:		superficie		
Stato conservativo:	**PESSIMO**			
Descrizione sintetica:	**IN ARDEA –PORZIONE DI VILLINO QUADRIFAMILIARE, SU DUE PIANI PER CONVENZIONALI MQ.78,38 OLTRE UNA CORTE CON GIARDINO DI CIRCA 80,83MQ.**			
Vendita soggetta Iva	**NO**			

23. Allegati :

1) *Verbali di sopralluogo;*
2) *Titolo di proprietà;*
3) *Relazione notarile per esame documentazione;*
4) *Documentazione catastale;*
   Nuovo accatastamento con metodo Docfa
   - o *Visura catastale dell'immobile*
   - o *Planimetria catastale*
5) *Relazione per l'esame della documentazione ipotecaria e catastale;*
6) *Rilievo dello stato attuale dei luoghi;*
7) *Richiesta documentazione comunale ed elaborati grafici;*
8) *Documentazione fotografica;*
9) *Quotazioni mercato immobiliare 1° semestre 2012;*
10) *Specifica spese ed onorari;*
11) *Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD rom;*

Il CTU

Arch. Mauro Muscato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009