

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.176,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

All'udienza del 20/07/2023, il sottoscritto Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel PERETTI, con studio in Via San Crispino, 4 - 00049 - Velletri (RM), email arkingsinergie@gmail.com, PEC ma.peretti@pec.archrm.it, Tel. 06 60661261, Fax 06 233206965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - VIA DEGLI ABRUZZI, 15, piano TERRA (Coord. Geografiche: 41°27'50,03"N; 12°44'16,77"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta su un livello distribuita su due unità: l'abitazione al piano terra e la dependance al piano rialzato, con relativa corte di pertinenza ed accessori.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - VIA DEGLI ABRUZZI, 15, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Come da relazione del professionista delegato, a cui si rimanda integralmente quale parte essenziale, Avv. Alessandra CICCOTTI, la documentazione appare completa.



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-

Confini

L'immobile pignorato, trattandosi di una villetta con corte ed accessori, confina con via degli Abruzzi (già via delle Grugnole), particella 172, particella 170, particella 162, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	44,63 mq	54,10 mq	1	54,10 mq	2,35 m	TERRA
Villino - Loggia	14,67 mq	15,44 mq	0,4	6,18 mq	0,00 m	
Dependance - locali	23,00 mq	25,87 mq	,5	12,94 mq	2,30 m	RIALZATO
Dependance - Magazzino	8,16 mq	8,98 mq	,4	3,59 mq	2,00 m	TERRA
Dependance - Loggia	8,92 mq	9,00 mq	,25	2,25 mq	0,00 m	
Cortile	990,00 mq	990,00 mq	,05	49,50 mq	0,00 m	
		Totale superficie convenzionale:		128,56 mq		
		Incidenza condominiale:		0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,56 mq		
I beni non sono comodamente divisibili in natura.						



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2004 al 09/11/2005		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 169, Sub. 2-1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5.5 VANI Rendita € 88.056,00 Piano T
Dal 09/11/2005 al 28/07/2023		Fg. 26, Part. 169, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5.5 VANI Superficie catastale 111 mq Rendita € 880,56 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	169	501		A7	3	5.5 VANI	111 mq	880,56 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esame della planimetria catastale non corrisponde esattamente con lo stato dei luoghi: - l'abitazione ha un'altezza utile pari a 2.35m e non 3.00 m indicati nella planimetria catastale, inoltre la finestra del ripostiglio è posizionata diversamente, per quanto riguarda latro corpo, identificato come "dependance" vi sono altezze diverse che non superano i 2.35m e vi è una sostanziale difformità planimetrica e l'assenza del magazzino.

Si rimanda, per la corretta definizione dei luoghi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

PRECISAZIONI

L'immobile pignorato, è costituito da un lotto di terreno di circa mille metri quadrati su cui insiste distintamente un'abitazione a piano terra e una dependance a piano rialzato con accessori (box in lamiera) con coperture in parte piana, in parte a falda.

L'abitazione è in muratura portante, mentre la dependance è costituita da pannelli prefabbricati poggiati su blocchi in calcestruzzo per semplice gravità.

I due immobili sono esposti su tutti i lati, limitandosi sul lato di prossimità.

L'accesso avviene da un cancello che si articola direttamente su via degli Abruzzi, al civico 15.

L'immobile si presenta in scadenti condizioni interne ed esterne, sia per l'abitazione al piano terra, sia per la dependance al piano rialzato: necessita di un intervento di recupero complessivo, specialmente per la dependance che è priva di un efficace sistema di radicamento a terra.

Si evidenzia l'altezza utile che non supera i 2,35m, non idonea a superare i livelli di abitabilità.

L'abitazione è intonacata esternamente, mentre la dependance è semplicemente tinteggiata: in ogni caso tutte le finiture esterne sono decoese, così come negli interni sono presenti infiltrazioni e muffe.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato legittimato in virtù del PERMESSO di COSTRUIRE in SANATORIA N. 472/06 del 08/11/2006 con posizione 10560.

Tuttavia si evidenziano le seguenti difformità, rispetto a tale procedimento edilizio, ovvero:

- diverse altezze interne, risultando minori nella realtà.
- diversa dimensionalità dell'abitazione;
- diversa distribuzione planimetrica e dimensionalità della dependance;
- presenza del magazzino della dependance, completamente assente nel procedimento edilizio legittimato.

Sarà necessario provvedere ad un aggiornamento catastale, contestualmente a quello urbanistico.

Tale operazione, quantificata in perizia, sarà a carico dell'aggiudicatario, defalcando questo importo dalla stima a base d'asta.

Si precisa che tale somma viene detratta dalla stima dell'immobile, pertanto risulterà a totale carico dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in scadenti condizioni interne ed esterne, sia per l'abitazione al piano terra, sia per la dependance al piano rialzato: necessita di un intervento di recupero complessivo.

Si evidenzia l'altezza utile che non supera i 2,35m.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, è costituito da un lotto di terreno di circa mille metri quadrati su cui insiste distintamente un'abitazione a piano terra e una dependance a piano rialzato con accessori (box in lamiera) con coperture in parte piana, in parte a falda.

L'abitazione è in muratura portante, mentre la dependance è costituita da pannelli prefabbricati poggiati su blocchi in calcestruzzo per semplice gravità.

I due immobili sono esposti su tutti i lati, limitandosi sul lato di prossimità.

L'accesso avviene da un cancello che si articola direttamente su via degli Abruzzi, al civico 15.

L'immobile si presenta in scadenti condizioni interne ed esterne, sia per l'abitazione al piano terra, sia per la dependance al piano rialzato: necessita di un intervento di recupero complessivo, specialmente per la dependance che è priva di un efficace sistema di radicamento a terra.

Si evidenzia l'altezza utile che non supera i 2,35m, non idonea a superare i livelli di abitabilità.

L'abitazione è intonacata esternamente, mentre la dependance è semplicemente tinteggiata: in ogni caso tutte le finiture esterne sono decoese, così come negli interni sono presenti infiltrazioni e muffe.

Gli infissi dell'abitazione sono lignei, mentre quella della dependance sono in alluminio.

Gli apparecchi igienico sanitari sono in ceramica smaltata completi di rubinetteria.

Impianti: impianto elettrico con quadro dedicato - impianto termico con caldaia murale e climatizzatori per la sola abitazione, - impianto idrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come accertato in occasione dei due sopralluoghi sull'immobile pignorato, avvenuto in data 06-09-2023 e 11-09-2023, abita nell'immobile l'esecutata (non presente al momento del sopralluogo) e suo marito invalido e con patologia depressiva, la cui dichiarazione è stata messa a verbale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Alessandra CICCOTTI, quale parte integrante e sostanziale.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 28/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA il 06/04/2006
Reg. gen. 21037 - Reg. part. 6135
Importo: € 17.700,00
A favore di SIFIR
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: PERNA ROBERTO
N° repertorio: 250331
N° raccolta: 4801
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA2 il 24/06/2008
Reg. gen. 37296 - Reg. part. 8380
Importo: € 120,00
A favore di BARCLAYS BANK
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: SACCHETTI ANDREA
N° repertorio: 61632
N° raccolta: 12446



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA2 il 31/10/2014
Reg. gen. 46891 - Reg. part. 30519
A favore di MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 12/05/2023
Reg. gen. 26552 - Reg. part. 18550
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE
Contro
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione



Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, si rimanda integralmente quale parte essenziale alla relazione del professionista delegato, Avv. Alessandra CICCOTTI

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG AGGIORNATO CON DGRL n° 568 del 22/5/1973 E DGRL n° 647 del 12/2/1985 (VARIANTE S1) del Comune di Nettuno a zona "S/2 - ZONA RURALE".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato legittimato in virtù del PERMESSO di COSTRUIRE in SANATORIA N. 472/06 del 08/11/2006 con posizione 10560.

Tuttavia si evidenziano le seguenti difformità, rispetto a tale procedimento edilizio, ovvero:

- diverse altezze interne, risultando minori nella realtà.
- diversa dimensionalità dell'abitazione;
- diversa distribuzione planimetrica e dimensionalità della dependance;
- presenza del magazzino della dependance, completamente assente nel procedimento edilizio legittimato.

Per sanare tali difformità distributive a parere del tecnico sembrerebbe possibile presentare un procedimento edilizio mediante SCIA/Permesso a costruire in Sanatoria, riportando la messa in pristino dello stato dei luoghi, aggiornando così anche l'aspetto catastale.

L'impegno economico per regolarizzare tali difformità, viene quantificato in circa euro 38.044,00 (trentottomilaquarantaquattro/00) oltre oneri di legge.

Si precisa che tale somma viene detratta dalla stima dell'immobile, pertanto risulterà a totale carico dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto CTU non ha reperito il Certificato APE, ne è stato possibile redigerlo, in mancanza del libretto di manutenzione della caldaia e libretto d'impianto con relative certificazioni, come riportato nel verbale di sopralluogo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dal marito dell'esecutata DI MARIO ENZO in occasione del secondo accesso, NON ESISTE CONDOMINIO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - VIA DEGLI ABRUZZI, 15, piano TERRA
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta su un livello distribuita su due unità: l'abitazione al piano terra e la dependance al piano rialzato, con relativa corte di pertinenza ed accessori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 169, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 190.220,00
VERIFICARE

Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si detraranno le spese che di norma si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 8.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
- quota di ammortamento (5%);
- imposizioni fiscali, (23%);

costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

$R = € 8.400,00$ $S = 33\% \text{ di } R$;

$S = € 8.400,00 \times 33 : 100 = € 2.772,00$;

$R - S = € 8.400,00 - 2.772,00 = € 5.628,00$ (canone netto).

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : $r = V$, ove $r = 0,030$;
€. 5.628,00: 0,030 = €. 187.600,00.

STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie commerciale, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

a) Super. lorda residenziale convenzionale mq 128,56* € 1500/mq = € 192.840,00

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

(€. 187.600,00 + €. 192.840,00) : 2 = €. 190.220,00

A questo punto risulta da valutare le spese per la demolizione e relativo smaltimento delle aree non conformi e le opere necessarie per "armonizzarsi" alle posizioni edilizie/urbanistiche depositate.

Appare al CTU congruo riservare la somma del 20% di quanto stimato, ovvero euro 38.044,00, che rimangono a carico dell'aggiudicatario, per le spese di cui sopra.

Pertanto il valore finale, a base d'asta, del bene pignorato risulta essere pari ad €. 152.176,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nettuno (RM) - VIA DEGLI ABRUZZI, 15, piano TERRA	128,56 mq	1.479.620.411,00 €/mq	€ 190.220,00	100,00%	€ 190.220,00
Valore di stima:					€ 190.220,00

Valore di stima: € 190.220,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per Sanatoria Urbanistica e Ripristino dei luoghi	20,00	%

Valore finale di stima: € 152.176,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile pignorato, è costituito da un lotto di terreno di circa mille metri quadrati su cui insiste distintamente un'abitazione a piano terra e una dependance a piano rialzato con accessori (box in lamiera) con coperture in parte piana, in parte a falda.

L'abitazione è in muratura portante, mentre la dependance è costituita da pannelli prefabbricati poggiati su blocchi in calcestruzzo per semplice gravità.

I due immobili sono esposti su tutti i lati, limitandosi sul lato di prossimità.

L'accesso avviene da un cancello che si articola direttamente su via degli Abruzzi, al civico 15.

L'immobile si presenta in scadenti condizioni interne ed esterne, sia per l'abitazione al piano terra, sia per la dependance al piano rialzato: necessita di un intervento di recupero complessivo, specialmente per la dependance che è priva di un efficace sistema di radicamento a terra.

Si evidenzia l'altezza utile che non supera i 2,35m, non idonea a superare i livelli di abitabilità.

L'abitazione è intonacata esternamente, mentre la dependance è semplicemente tinteggiata: in ogni caso tutte le finiture esterne sono decoese, così come negli interni sono presenti infiltrazioni e muffe.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato legittimato in virtù del PERMESSO di COSTRUIRE in SANATORIA N. 472/06 del 08/11/2006 con posizione 10560.

Tuttavia si evidenziano le seguenti difformità, rispetto a tale procedimento edilizio, ovvero:

- diverse altezze interne, risultando minori nella realtà;
- diversa dimensionalità dell'abitazione;
- diversa distribuzione planimetrica e dimensionalità della dependance;
- presenza del magazzino della dependance, completamente assente nel procedimento edilizio legittimato.

Sarà necessario provvedere ad un aggiornamento catastale, contestualmente a quello urbanistico.

Tale operazione, quantificata in perizia, sarà a carico dell'aggiudicatario, defalcando questo importo dalla stima a base d'asta.

Si precisa che tale somma viene detratta dalla stima dell'immobile, pertanto risulterà a totale carico dell'aggiudicatario.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 20/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - TITOLO
- ✓ Altri allegati - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - PROGETTO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA DI RILIEVO GEOMETRICO
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nettuno (RM) - VIA DEGLI ABRUZZI, 15, piano TERRA
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta su un livello distribuita su due unità: l'abitazione al piano terra e la dependance al piano rialzato, con relativa corte di pertinenza ed accessori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 169, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG AGGIORNATO CON DGRL n° 568 del 22/5/1973 E DGRL n° 647 del 12/2/1985 (VARIANTE S1) del Comune di Nettuno a zona "S/2 - ZONA RURALE".

Prezzo base d'asta: € 152.176,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.176,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - VIA DEGLI ABRUZZI, 15, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 169, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	128,56 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in scadenti condizioni interne ed esterne, sia per l'abitazione al piano terra, sia per la dependance al piano rialzato: necessita di un intervento di recupero complessivo. Si evidenzia l'altezza utile che non supera i 2,35m.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una villetta su un livello distribuita su due unità: l'abitazione al piano terra e la dependance al piano rialzato, con relativa corte di pertinenza ed accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come accertato in occasione dei due sopralluoghi sull'immobile pignorato, avvenuto in data 06-09-2023 e 11-09-2023, abita nell'immobile l'esecutata (non presente al momento del sopralluogo) e suo marito invalido e con patologia depressiva, la cui dichiarazione è stata messa a verbale.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI
Iscritto a ROMA il 06/04/2006
Reg. gen. 21037 - Reg. part. 6135
Importo: € 17.700,00
A favore di SIFIR
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: PERNA ROBERTO
N° repertorio: 250331
N° raccolta: 4801
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA2 il 24/06/2008
Reg. gen. 37296 - Reg. part. 8380
Importo: € 120,00
A favore di BARCLAYS BANK
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: SACCHETTI ANDREA
N° repertorio: 61632
N° raccolta: 12446

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA2 il 31/10/2014
Reg. gen. 46891 - Reg. part. 30519
A favore di MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 12/05/2023
Reg. gen. 26552 - Reg. part. 18550
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

