TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEPOSITATO
14 NOV. 2013
IL CANCELLIERE

Nell'esecuzione Immobiliare **n° 795/12**

promossa da:

[redacted]

contro:

[redacted]

G.E. Dott. [redacted]

==========



N. 9151 • ROBERTO CASTORRINO Geometra
COLLEGIO PROVINCIALE
GEOMETRI LAUREATI IN ROMA
P. IVA 00123521007

Con provvedimento dell'ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliare di cui in epigrafe, il sottoscritto Geom. [redacted] con studio in Velletri, Via U. [redacted] era nominato "Esperto" nell'Esecuzione di cui all'intestazione.

All'Udienza del giorno 05/06/2013 il sottoscritto prestava giuramento di rito nelle mani dell'ill.mo sig. Giudice e dallo stesso gli erano formulati i seguenti **QUESITI:**

provveda l'Esperto a:

1) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e 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.);

2) 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 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.

3) 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;

4) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5) 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 al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6 della L 28 febbraio 1985, n. 47;

6) 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;

7) 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 procedete, 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.

8) 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 1918, 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;

9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

10) 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.

11) 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 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);

12) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

13) 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;

14) 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;

15) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, 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;



16) 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);

17) 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, nonchè tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

19) 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;

20) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

CAP. 1- PREMESSA

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., dall'esame della documentazione allegata agli atti esecutivi, e precisamente:

- atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione;
- istanza di vendita depositata il 26/10/2012;
- Relazione di verifica della documentazione ipocatastale redatta dall'Avv. [redacted] depositata il 28/05/2013 il quale attesta che gli immobili pignorati sono siti in Nettuno (RM), via Castelforte n.13 e più precisamente:
  - Abitazione al piano primo, int.2, distinta al N.C.E.U. foglio 11, particella 1097, sub 3, categoria A/7, classe 3, vani 6,5;

INTERVENUTI

Dall'esame del fascicolo esecutivo, al momento del ritiro di copie della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, risulta il seguente creditore intervenuto:

- Banca [redacted]

CAP. 1. 2 - ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Accertato quali siano gli immobili pignorati, il sottoscritto accedeva dapprima presso L'U.T.E. di Roma per reperimento planimetrie catastali e visure degli immobili e quindi presso l'Ufficio Tecnico comunale per ricerca dati urbanistici relativi agli immobili pignorati.

Successivamente previo l'invio di n.2 telegrammi dall'Ufficio Postale di Velletri in data 23/07/2013 (vedi copia allegata), che fissava il sopralluogo per il giorno 31/07/2013 alle ore 17.00, venivo contattato dalla signora Aquilani Luella (esecutata), che mi chiedeva di poter spostare tale sopralluogo per il giorno venerdì 07/08/2013 alle ore 18.00.

In tale data, come accordi presi mi recavo quindi presso gli immobili oggetto di pignoramento alle ore 18,00 e alla presenza della [redacted] effettuavo il sopralluogo: si procedeva ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili pignorati; se ne valutavano le caratteristiche costruttive e di finitura, il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal Sig. G.E.

CAP. 2. DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Destinazione

Casa per civile abitazione posta al primo piano.

Ubicazione

In comune di Nettuno (RM), Via Castelforte n.13

Dati Catastali:

- casa per civile abitazione posta al piano primo, int. 2, al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1097, sub. 3, cat. A/7, classe 3, vani 6,5 rendita €. 1.040,66;

L'unità immobiliare risulta regolarmente intestata agli esecutati:

- [redacted] **propr. per 1/2 in regime di comunione dei beni;**
- [redacted] **propr. per 1/2 in regime di comunione dei beni.**

Per una più esatta individuazione degli immobili, si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale del N.C.T.

- copia planimetrie degli immobili;
- visure catastali storiche ed attuali.

Confini degli immobili

L'immobile confina con distacco verso proprietà [redacted] o suoi aventi causa, Via Castelforte, distacco verso proprietà [redacted] o suoi aventi causa, salvo se altri;

Consistenza

L'abitazione posta al primo piano ha l'accesso tramite una scala esterna ed è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, un balcone e due terrazzi, il tutto per una superficie utile interna di mq. 108,45 e una superficie lorda di mq. 127,76; il balcone copre una superficie di mq. 11,77; i terrazzi coprono una superficie di mq. 42,71 di cui un terrazzo è parzialmente coperto con struttura in legno.

Ricapitolando, l'appartamento ha le seguenti consistenze totali:

Immobili	**Sup. netta**	**Sup. lorda**	**Coef.**	**Super. Convenzionale Mq.**
Abitativi	S.U. mq. 108,45	Mq. 127,76	1,00	mq. 127,76
terrazzi	S.n.r. mq. 54,48		0,15	Mq. 8,17
Tot. Superficie Valutabile				**Mq. 135,93**

Strutture

L'appartamento oggetto di esecuzione posto al primo piano, fa parte di un fabbricato di maggior consistenza che si eleva per due piani fuori terra, risulta realizzato tramite struttura portante verticale in cemento armato, i solai sono del tipo prefabbricato misto in laterizi e cemento armato; la copertura è a tetto

Pareti esterne

Le facciate sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di colore arancio.

Pavimenti interni

In piastrelle di ceramica cm. 30x30 chiare in tutti gli ambienti e cm. 40x30 nei vani bagno.

Pareti interne:

Con intonaci civili tinteggiati di vari colori; maiolicati ai vani bagno fino all'altezza di ml. 2.40 e ml. 2,30 ed alle pareti dell'angolo cottura fino all'altezza di ml. 1,50.

Infissi

Portoncino d'ingresso in alluminio e cancello in ferro a chiusura delle scale di accesso; porte interne del tipo in legno tamburato; finestre e porte finestre con infissi in alluminio bianco e vetro camera, avvolgibili in plastica per la chiusura esterna. Cancello d'ingresso su parte comune agli altri appartamenti in ferro scorrevole elettrico.

Impianto elettrico

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante.

Impianto Idrico.

Completo nel vano bagno e cucina con adduzione di acqua da pozzo.

Apparecchi igienico-sanitari

In vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante.

Riscaldamento

Con piastre radianti in alluminio alimentate da caldaia a gas gpl, con tubazioni in rame.

Condizioni generali dell'unità immobiliare

L'abitazione nel suo insieme presenta un buono stato di conservazione delle rifiniture interne e sia di quelle esterne.

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nettuno è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in conformità al Permesso di Costruire in Sanatoria legge 47/85 rilasciata dal Comune di Nettuno in data 19/10/2004 n.368/04 (posiz. N. 10065) a nome dei signori [redacted]

Disponibilità dell'immobile

Come già accennato in premessa,gli immobili sono occupati dai Signori [redacted] coniugi.

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A.

CAP. 3 - TITOLI DI PROPRIETA'

Giusto la relazione redatta dall'Avv. [redacted] si riportano di seguito gli estremi dei rogiti atti a tracciare la cronistoria ventennale delle "proprietà" degli immobili:

1) Proprietari dal 02/07/1977 al 24/06/2005

I signori [redacted] in regime di comunione legale dei beni, per aver acquistato il lotto di terreno distinto in catasta al foglio 22 particella 1097 dove successivamente è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento, con atto a rogito Notaio [redacted] del 02/07/1977, trascritto il 19/07/1977 reg. gen. n. 16041 e reg. part. n. 13287, dai signori [redacted].

2) Proprietari dal 24/06/2005 al 28/06/2005

I signori [redacted] in regime di comunione legale dei beni, per affrancazione con atto pubblico a rogito Notaio [redacted] del 24/06/2005, trascritto il 01/07/2005 reg. gen. n. 43243, reg. part. n. 24762. del lotto di terreno distinto in catasta al foglio 22 particella 1097

3) Proprietari dal 28/06/2005 ad oggi

I signori [redacted] in regime di comunione legale dei beni, per aver acquistato dai signori [redacted] e [redacted] in regime di comunione legale dei beni, con atto a rogito Notaio [redacted] del 28/06/2005 rep. n.18965, registrato il 07/07/2005 al n. 16423, trascritto l'08/07/2005 reg. gen. n. 45161, reg. part. n. 25823, il seguente immobile sito in Nettuno, via :

- casa per civile abitazione posta al piano primo, int. 2, al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1097, sub. 3, cat. A/7, classe 3, vani 6,5 rendita €. 1.040,66.

CAP. 4 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto:

1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc;

2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, l'igienicità, la funzionalità ecc;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi:

a) metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato"

b) metodo analitico, a "Capitalizzazione del Reddito" che fornisce un utile controllo del valore;

LOTTO UNICO

CAP. 4 – 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

- casa per civile abitazione posta al piano primo, int. 2, al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1097, sub. 3, cat. A/7, classe 3, vani 6,5 rendita €. 1.040,66.

Superf. Convenz. Commer. mq. 135,93 x €. 1.700,00 = €. 231.081,00

CAP. 5 - 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda

- per il lotto - rendita lorda annua: €. 7.200,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguente detrazioni percentuali per:

a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%

b) sfitto ed insolvibilità: media annua 5%

c) quota ammortamento: media annua 3%

d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: €. 5.040,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di €. 168.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà

si avrà: (€. 231.081,00 + €. 168.000,00) : 2 = €. 199.540,50 arrotondato a **€. 200.000,00** che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

non è soggetto ad I.V.A.



CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6. 1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 795/12				
Promossa da:	[redacted]			
Contro:	[redacted]			
G.E.	[redacted]			
Custode Giudiziario	----------	**Recapito**		
C.T.U.	Geom. [redacted]	Velletri	Via [redacted]	
Prezzo Base D'Asta	**€. 200.000,00**			
Comune di:	**Prov.**	**Indirizzo**		**Zona**
NETTUNO	RM	Via Castelforte n.13		
Immobili	Casa per civile abitazione posta al primo piano			
Diritti	**Quota**	**Proprietari dell'intero**		
PROPRIETÀ	**1/2**	[redacted]		
PROPRIETA'	**1/2**	[redacted]		

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Vani/mq.	Rendita €
ABITAZIONE	11	1097	3	A/7	3	6,5	€. 1.040,66

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	L'abitazione posta al primo piano ha l'accesso tramite una scala esterna ed è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, un balcone e due terrazzi, il tutto per una superficie utile interna di mq. 108,45 e una superficie lorda di mq. 127,76; il balcone copre una superficie di mq. 11,77; i terrazzi coprono una superficie di mq. 42,71 di cui un terrazzo è parzialmente coperto con struttura in legno.		
Anno di costruzione	1976	**Anno Di Ristrutturazione**	
Stato conservativo	Buono		
Qualità delle finiture	Buone		

Impianto Elettrico	Del tipo sfilabile regolarmente funzionante
Impianto idrico:	Regolare – Buono
Stato degli immobili	Occupato dai signori [redacted] (ESECUTATI).
Dati Urbanistici	Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nettuno è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in conformità al Permesso di Costruire in Sanatoria legge 47/85 rilasciata dal Comune di Nettuno in data 19/10/2004 n.368/04 (posiz. N. 10065) a nome dei signori [redacted]



RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA

Quote e diritti spettanti all'esecutata:

- [redacted] proprietà per 1/2 – esecutato

- [redacted] proprietà per 1/2 - esecutata

-Casa per civile abitazione posta al primo piano con accesso tramite una scala esterna, sita nel Comune di Nettuno, Via Castelforte n.13, composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, un balcone e due terrazzi, di cui un terrazzo è parzialmente coperto con struttura in legno.

Dati Catastali

- casa per civile abitazione posta al piano primo, int. 2, al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1097, sub. 3, cat. A/7, classe 3, vani 6,5 rendita €. 1.040,66.

Confini

L'immobile confina con distacco verso proprietà [redacted] o suoi aventi causa, Via Castelforte, distacco verso proprietà [redacted] o suoi aventi causa, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nettuno è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in conformità al Permesso di Costruire in Sanatoria legge 47/85 rilasciata dal Comune di Nettuno in data 19/10/2004 n.368/04 (posiz. N. 10065) a nome dei signori [redacted]

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 200.000,00

CAP. 6. 2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ –

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE **n. 795/12**					
Custode Giudiziario	----------	Recapito	----------		
Valore a Base D'asta Del Lotto	**€. 200.000,00**				
Comune di:	**Prov**	**Indirizzo**	**Zona**		
NETTUNO	RM	Via Castelforte n. 13			
Diritto reale:		**Proprietà**	**Quota**	**1/2**	
		Proprietà	**Quota**	**1/2**	
Tipologia di immobile:	Casa per civile abitazione posta al primo piano				
Descrizione sintetica:	L'abitazione posta al primo piano ha l'accesso tramite una scala esterna ed è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, un balcone e due terrazzi, il tutto per una superficie utile interna di mq. 108,45 e una superficie lorda di mq. 127,76; il balcone copre una superficie di mq. 11,77; i terrazzi coprono una superficie di mq. 42,71, di cui un terrazzo è parzialmente coperto con struttura in legno.				
Stato conservativo:	Buono				
Stato dell'immobile	Occupato dai signori [redacted] (ESECUTATI).				
Vendita Soggetta Iva	no				



RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA'

Quote e diritti spettanti agli esecutati:

- [redacted] **proprietà per 1/2 – esecutato**
- [redacted] **proprietà per 1/2 - esecutata**

-Casa per civile abitazione posta al primo piano con accesso tramite una scala esterna, sita nel Comune di Nettuno, Via Castelforte n.13, composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, un balcone e due terrazzi, di cui un terrazzo è parzialmente coperto con struttura in legno.

Dati Catastali

- casa per civile abitazione posta al piano primo, int. 2, al N.C.E.U. al foglio 11, particella 1097, sub. 3, cat. A/7, classe 3, vani 6,5 rendita €. 1.040,66.

Confini

L'immobile confina con distacco verso proprietà [redacted] o suoi aventi causa, Via Castelforte, distacco verso proprietà [redacted] o suoi aventi causa, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nettuno è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in conformità al Permesso di Costruire in Sanatoria legge 47/85 rilasciata dal Comune di Nettuno in data 19/10/2004 n.368/04 (posiz. N. 10065) a nome dei signori [redacted]

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 200.000,00



-

CAP. 7 – ALLEGATI

1. Verbale d'incarico;
2. Verbale di Sopralluogo;
3. Nota trascrizione atto di pignoramento;
4. Relazione ipocatastale redatta dall'Avv. [redacted]
5. N. 1 Estratti di Mappa;
6. Visure storiche catastali attuali e relative planimetrie;
7. Elenco immobili;
8. Elaborato planimetrico;
9. Documenti urbanistici;
10. copia atto di affrancazione;
11. copia atto di compravendita;
12. N.32 foto dell'immobile;
13. Copia di n.2 ricevute avvenuto invio telegrammi per sopralluogo;
14. Copia ricevute R.R. avvenuto invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati;
15. N. 2 CD-ROM contenenti ciascuno la relazione di perizia e relativi allegati;

Velletri li 05/11/2013

L'esperto
Geom. Roberto Centorrino

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEPOSITATO
12 NOV. 2013
IL CANCELLIERE