

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 382/2012
PROMOSSA DA:
MPS Gestione Crediti 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 15/05/2013 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 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

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 telettrasmissi, 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;

Il giudice rinviava all'udienza del 24-09-2013, che a seguito di richiesta di rinvio da parte del CTU, la stessa veniva spostata al 27-05-2014.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI

-- Esecuzioni Immobiliari --

Esecuzione

N° 382/2012

Immobiliare:

Nei confronti di:

Promossa da:

MPS Gestione Crediti S.p.A

Con l'intervento:

Giudice

dell'Esecuzione:

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

DOTT. RICCARDO AUDINO

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

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri La MPS Gestione Crediti S.p.A in qualità di creditore procedente richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] (esecutati), ubicati nel Comune di Velletri (RM), contrada Ponte di Mele, con accesso da via Ponte di Mele 20, fabbricato per civile abitazione con magazzino e terreno di pertinenza e precisamente:

- *Villino, con giardino, sito nel Comune di Velletri (Rm), via Ponte di Mele n.20, distribuito su piano terra rialzato per l'abitazione, e da un magazzino su piano seminterrato, oltre ad una corte annessa con destinazione a giardino esterno e piazzale di sosta auto; in particolare, all'interno, il piano terra rialzato risulta composto da ampio soggiorno-pranzo, cucina, un bagno ed un w.c., ed una camera da letto, per una superficie lorda di circa mq. 100,80, oltre ad un terrazzo di mq. 79,26, ed una soffitta da cui si accede dall'esterno, mentre al piano seminterrato vi è un magazzino composto da unico vano di circa mq. 57,50 oltre ad una corte di pertinenza esclusiva di mq. 189,00, ed un giardino esterno di mq. 1092,00, .*

L'abitazione e la corte di pertinenza risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Velletri Foglio 96, Part. 484, sub. 2;

Il giardino, risulta censito al catasto terreni del comune di Velletri al foglio 96 particella 417 di mq. 1092,00.

LOTTO UNICO

2. Descrizione

Proprietà: Piena proprietà degli esecutati;

Dati Catastali:

L'abitazione, e la corte annessa, risultano censite nel N.C.E.U. Comune di Velletri, Foglio 96, Part. 484, sub. 2, categ. A/7, classe 2, vani 5,5, R.C. € 468,68;

Il giardino, è individuato al catasto Terreni del comune di Velletri al foglio 96 part. 417, di are 10,92 R.D. € 15,51 e R.A. € 9,02.

Confinanti: nell'insieme con proprietà [REDACTED] con via Ponte di Mele, con proprietà [REDACTED] con stradina condominiale, salvo altri.

Descrizione Lotto: Abitazione, al piano rialzato, con magazzino al piano seminterrato, con terreno circostante adibito a giardino, il tutto destinato a civile abitazione. L'immobile è sito nel comune di Velletri, via Ponte di Mele 20, e risulta in discreto stato di manutenzione.

Consistenza: Abitazione: vani n° 5,5 catastali, con piccola corte annessa;

Pertinenza: Terreno con destinazione a giardino di tipo esclusivo di circa mq. 1092,00.

APPARTAMENTO e GIARDINO

DESTINAZIONE	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
➤ Abitazione (cat. A/7)	-	-	-
- Piano terra	100,80	1	100,80
- Terrazzo	79,26	0,10	7,92
- magazzino	57,50	0,20	11,50
• Il Terreno destinato a giardino viene calcolato a parte pari ad € 25/mq			
TOTALE SUPERFICIE	237,56		120,22

* Il villino possiede un giardino di tipo esclusivo di circa 1092,00 mq., costituita da alberature di medio ed alto fusto, piante e cespugli di pregio, per cui il valore da attribuire al metro quadro si può valutare in €. 25/mq., pari ad €. 25 x mq. 1092,00 = €. 27.300,00

Altezza utile interna (piano t.): mt. 3,05

Altezza utile magazzino mt. 2,20

Superficie Lorda complessiva: mq. 237,56

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 120,22

3. Caratteristiche costruttive

- **Strutture verticali:** Struttura portante in blocchetti di tufo e tamponature interne in muratura in mattoni forati di laterizio.
- **Solai:** laterocemento e per il magazzino in putrelle di ferro e tavelloni;
- **Copertura:** a tetto con rivestimento in coppi di laterizio.
- **Pareti esterne:** intonacate e tinteggiate

- *Pavimentazione interna:* piastrelle di ceramica nel bagno e cotto 30x30, nel resto dell'abitazione, pavimento terrazzo in clinker.
- *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 legno bianco, con vetro camera, con persiane in ferro.
- *Infissi interni:* le porte interne sono in legno tamburato;
- *Impianto elettrico:* Sottotraccia.
- *Impianto idrico:* Sottotraccia
- *Impianto termico:* Autonomo con radiatori in alluminio;
- *Altri impianti:* nessuno.
- *Corte esterna:* l'abitazione possiede un giardino esterno di tipo esclusivo circondato parte da siepi di varie essenze con alberature di pregio, oltre a cespugli e rampicanti, con una buona sistemazione del giardino.
- *Condizioni generali dell'unità immobiliare:* Le condizioni generali così come il grado delle rifiniture dell'abitazione sia all'interno che all'esterno, risultano in discreto stato.

4. Dati identificativi catastali

L'abitazione, e la corte annessa, risultano censite nel N.C.E.U. Comune di

Velletri, Foglio 96, Part. 484, sub. 2, categ. A/7, classe 2, vani 5,5, R.C. € 468,68;

Il giardino, è individuato al catasto Terreni del comune di Velletri al foglio 96 part. 417, di are 10,92 R.D. € 15,51 e R.A. € 9,02.

I dati catastali riportati sull'atto di pignoramento sono variati, con quelli riportati sulle visure catastali attuali, in conseguenza del fatto che lo scrivente CTU, ha dovuto presentare un nuovo accatastamento con metodo Docfa, per diversa distribuzione interna e Voltura catastale a nome degli esecutati.

5. Titoli di proprietà

Attualmente la proprietà dell'immobile risulta dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] (esecutati), in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Piercarlo Caparrelli, del 12 maggio 1986 rep.n.25075 e racc.6565, Trascritto a Velletri, il 13-05-1986 al n° 1215 di formalità.

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 Paolo Girolami.

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 Velletri (Rm), si è constatato che: L' immobiliare in oggetto è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n°16696 del 20-06-1973, ed ampliato con Permesso di Costruire in Sanatoria n.271 del 03 ottobre 2005, pratica di Sanatoria n. 717, e pratica Edilizia n. 11138.

ATTENZIONE il villino ha subito solamente delle modifiche interne di tramezzature, con differente distribuzione degli ambienti, consistenti nella demolizione di una tramezzatura per collegare il soggiorno-pranzo, lo spostamento della cucina nel vano corridoio, dette variazioni possono essere sanate con una SCIA e/o DIA, in Sanatoria, il valore delle spese tecniche per la SCIA/DIA, verranno calcolate nel successivo punto 17.

Non sono state variate le cubature, ne le superfici regolarmente assentite.

10. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile, oggetto di pignoramento immobiliare, risulta occupato dagli esecutati.

11. Oneri Condominiali

Allo stato attuale non risultano oneri di natura condominiale.

12. Confini dell'immobile

L'intero fabbricato e la corte di pertinenza confinano con: nell'insieme con proprietà [REDACTED]
[REDACTED], con via Ponte di Mele, con proprietà [REDACTED], con stradina condominiale, salvo altri.

13. Convenzione matrimoniale

L'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dagli esecutati in qualità di coniugi in regime di comunione dei beni.

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

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche sul mercato immobiliare di Velletri, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

STIMA ANALITICA.

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo 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 medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 10.800,00 che rappresenta il reddito lordo annuo. (Annotazione per il Custode "canone mensile pari ad €. 900,00)

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

$$R = \text{€} 10.800,00 \text{ ed } S = \text{€} 10.800,00 \times 35 : 100 = \text{€} 3.780,00$$

$$\text{€} 10.800,00 - 3.780,00 = \text{€} 7.020,00 \text{ (canone annuo netto).}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : } r = V$$

$$\text{ove } r = 3,0\%$$

$$\text{€} 7.020,00 / 0,030 = \text{€} 234.000,00 \text{ (valore dell'immobile con stima Analitica)}$$

STIMA SINTETICA

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:

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.

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.

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- IMMOBILE

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE	VALORE	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzion.	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
VALUTAZIONE	mq. 120,22	€/mq.2.000,00	€240.440,00.	1	€240.440,00
LOTTO UNICO	mq. 120,22	€/mq.2.000,00	€240.440,00.	1	€240.440,00

Al valore come sopra ricavato, viene aggiunto il valore del Terreno con destinazione a giardino, per cui avremo:

Giardino di circa 1092,00 mq., costituito da alberature di medio ed alto fusto , piante e cespugli di pregio, per cui il valore da attribuire al metro quadro si può valutare in € 25/mq.,

$$\text{Valore del solo giardino} = \text{€} 25 \times \text{mq.} 1092,00 = \text{€} 27.300,00$$

Per cui il valore complessivo dell'immobile con la stima Sintetica sarà :

$$\text{€} 240.440,00 + 27.300,00 = \text{€} 267.740,00$$

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

$$\text{€} (\text{€} 234.000,00 + \text{€} 267.740,00) : 2 = \text{€} 250.870,00$$

A tale valore occorre detrarre la spesa necessaria per la presentazione della SCIA e/o DIA in Sanatoria , e relative Sanzioni Amministrative ecc, ecc, pari a circa € 3.870,00; Pertanto il valore dell'immobile risulta essere € 250.870,00 - 3.870,00 = € 247.000,00, (duecentoquarantasettemila)

Prezzo da porre a base d'Asta. : € 247.000,00 (Euro duecentoquarantasettemila/00)

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. 382/2012 R.G.

Promossa da	MPS GESTIONE CREDITI SPA
Contro	

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

LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	€ 247.000,00	
Comune	Prov.	Indirizzo	Zona	
Velletri	RM	Via Ponte di Mele 20	periferica	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	- PROPRIETA' (100%) -		
Comproprietari		quota				
Nuda proprietà		quota				
Usufrutto		quota				
Altro		quota				
Convenzione matrimoniale		X Comunione dei beni		Bene comune	Bene personale	X
Coniugati						

➤ Immobile

Civile abitazione (cat. A/7)	X	Capannone	
		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	

Pertinenze

Corte con giardino	X

Dati catastali : abitazione e Terreno - Unità immobiliare site nel Comune di Velletri

- Catasto Fabbricati -

Identificativi attuali Villino

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
96	484	2	5,5	4/7	2	€ 468,68

Indirizzo: Via Ponte di mele 20.

- Catasto Terreni -

Identificativi attuali terreno con destinazione a giardino e viale di accesso e sosta.

Foglio	Particella	SUPERFICIE	qualità	R.D.	R.A.
96	417	MQ. 1092,00	Vigneto 2	€ 15,51	€ 9,02

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie convenzionale	ABITAZIONE MQ. 120,22					
Superfici delle pertinenze	MQ. 1092,00					
Anno di costruzione	1973 /2005					
Stato di manutenzione	discreto		X discreto	X	Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	sufficienti		X sufficienti	X	Scarso	pessimo
* Impianto elettrico	a	X	non a norma	Impianto termico	autonomo	centralizzato
	norm					
	a					
Stato dell'immobile	Occupato dagli esecutori		Locato		Altro	
Regolarità Urbanistica	Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Velletri (Rm), si è constatato che: L' immobiliare in oggetto è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n°16696 del 20-06-1973, ed ampliato con Permesso di Costruire in Sanatoria n.271 del 03 ottobre 2005, pratica di Sanatoria n. 717, e pratica Edilizia n. 11138. Sono state eseguite delle diverse distribuzioni degli ambienti interni, mediante demolizione e ricostruzione di tramezzature, sanabili con SCIA.					

21. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO – Piena proprietà -(1/1)

- Villino, con giardino, sito nel Comune di Velletri (Rm), via Ponte di Mele n.20, distribuito su piano terra rialzato per l'abitazione, e da un magazzino su piano seminterrato, oltre ad una corte annessa con destinazione a giardino esterno e piazzale di sosta auto; in particolare, all'interno, il piano terra rialzato risulta composto da ampio soggiorno-pranzo, cucina, un bagno ed un w.c., ed una camera da letto, per una superficie lorda di circa mq. 100,80, oltre ad un terrazzo di mq. 79,26, ed una soffitta da cui si accede dall'esterno, mentre al piano seminterrato vi è un magazzino composto da unico vano di circa mq. 57,50 oltre ad una corte di pertinenza esclusiva di mq. 189,00, ed un giardino esterno di mq. 1092,00,.

L'abitazione e la corte di pertinenza risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Velletri Foglio 96, Part. 484, sub. 2;

Il giardino, risulta censito al catasto terreni del comune di Velletri al foglio 96 particella 417 di mq. 1092,00.

L'intero fabbricato e la corte di pertinenza confinano con: nell'insieme con proprietà [redacted] con via Ponte di Mele, con proprietà [redacted] con stradina condominiale, salvo altri.

La vendita non è soggetta ad Iva.

PREZZO BASE D'ASTA...€ 247.000,00 (duecentoquarantasettemila/00)

Il CTU

Arch. Mauro Muscato




22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 382/2012 R.G.			
Custode Giudiziario		recapito	
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	€ 247.000,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona LOC.
VELLETRI	RM	VIA PONTE DI MELE 20	PERIFERICA
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quote: 1/1	PROPRIETA': 100/100
Tip. di immobile:	ABITAZIONE -VILLINO	superficie comm.	MQ. 120,22
	CORTE CON GIARDINO		1092,00MQ
Pertinenze:		superficie	
Stato conservativo:	DISCRETO		
Descrizione sintetica:	IN VELLETRI - VILLINO, SU PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO PER CONVENZIONALI MQ.120,22 OLTRE UNA CORTE CON GIARDINO DI CIRCA 1092,00 MQ.		
Vendita soggetta Iva	NO		

23. Allegati :

- 1) Verballi di sopralluogo;
- 2) Titolo di proprietà;
- 3) Relazione notarile per esame documentazione;
- 4) Documentazione catastale;
 - o Nuovo accatastamento metodo DOCFA
 - o Domanda di Voltura catastale
 - o Visura catastale dell'immobile
 - o Planimetria catastale
 - o Estratto di mappa
- 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 2° semestre 2012;
- 10) Specifica spese ed onorari.
- 11) Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD rom;



II CTU

Arch. Mauro Muscato

Mauro Muscato

