

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare promossa da

CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.r.l.

contro

Esecuzione Immobiliare n. 88/11 Rinvio 13.11.12

G. E. Dott. RICCARDO AUDINO

Ill.mo Sig. G.E.

Il sottoscritto architetto Giancarlo **IACOACCI** con studio in Albano Laziale, località Cecchina, via della Stazione n. 3, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 09.11.2011, durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

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

- 1) Accerti se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12;

3) Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea , sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e in tal caso , proceda l'Esperto a redigere in via preliminare una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal n. 4 al n. 12;

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

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5) Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;

6) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

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

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

9) Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la

destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 nonché all'art. 40 della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod. ; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata legge 47/85 , faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85;

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

11) ecc. e così come da copia del verbale di giuramento allegata.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 88/11

Nei confronti di:

Promossa da: CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.r.l.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Riccardo AUDINO

Perito C.T.U.: Architetto Giancarlo IACOACCI

- RELAZIONE PERITALE -

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 16.11.2010, dalla parte procedente, richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà della signora in Piena Proprietà di – Abitazione in villino, con annessa area urbana, in Contrada Tevola n. 157, vedere foto allegate, di _____ in qualità di esecutato e precisamente:

in Comune di Velletri, al foglio 20

- con particella 191, al piano terra, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, Rendita € 604.25, vedere allegato n. 1;
- con particella 264, area urbana, con consistenza di mq 1145, vedere allegato n. 2, (veniva omessa una nuova edificazione di altra unità distaccata, accertata durante gli accessi della C.T.U., per la quale si è dovuto procedere alla nuova denuncia presso il catasto terreni prima e successivamente al catasto urbano, anche se denunciata in sanatoria L. 326/03).

L'abitazione al piano terra è composta da:

- | | | |
|-----------------------------|----|--------------|
| • vano ingresso – soggiorno | mq | 52.00; |
| • vano cucina | mq | 24.60; |
| • disimpegno | mq | 6.32; |
| • vano letto | mq | 16.20; |
| • vano letto | mq | 9.49; |
| • vano letto | mq | 9.39; |
| • vano bagno | mq | 6.19; |
| • vano bagno | mq | <u>2.03;</u> |

SOMMANO

mq 126.22

- | | | |
|---------------------|----|----------|
| • corte area urbana | mq | 1.145.00 |
|---------------------|----|----------|

SOMMANO

mq 1.145.00

Piccolo magazzino-deposito in corso di completamento, giusta domanda in sanatoria del 14.12.04 prot. 7.114, giusta legge n. 326/03, denunciato con superficie utile di mq 43.68 con destinazione deposito-magazzino, vedere allegato n. 4 e che a seguito della denuncia di accatastamento ha assunto il numero 264, particella, con annesso terreno, già ente urbano di mq 1.145, vedere allegato n. 5.

Tutto confinante con: da quattro lati con la particella 263 di proprietà Cellucci Rizieri, salvo se altri.

L'unità immobiliare abitativa, particella 191 e la pertinenza deposito-magazzino, particella 264 sub. 502, risultano intestate alla parte esecutata in piena proprietà, con pratica a sanatoria, legge 724/94, domanda presentata il 23.02.95 n. 13.084, in corso di definizione, vedere allegato n. 6. Acquistato dai coniugi e in virtù di atto compravendita per notaio Floridi Giovanni del 10.12.04, rep. (privo del locale magazzino) e per la pertinenza per averlo realizzato abusivamente, per il quale è stata presentata domanda di sanatoria, legge 326/03.

Nel vigente P.R.G. la sua destinazione è quella di "zona boscata- agricola E 1".

A) CRITERIO di STIMA

Prima di procedere alla ricerca del criterio di stima, è stato necessario effettuare la ricerca dell'origine legale dei beni, trattandosi di un segmento di mercato con fabbricato adibito ad abitazione in appartamento isolato, a ridosso con il confine del bosco ceduo.

Accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri, con un numero di tre accessi, per la ricerca del fascicolo originario e richiedendo documentazione relativa alla Permesso di Costruire o domanda di sanatoria ed all'U.T.E. di Roma, ufficio catasto urbano, per la ricerca della documentazione catastale:

a) l'unità è un fabbricato composto da una unità abitativa, priva di concessione ad edificare ma con denuncia a sanatoria, legge 724/94, annotata al n. 386/A del 23.02.95 prot. 13.084, in corso di completamento ed alla quale risulta prodotta domanda per l'ottenimento della pratica di vincolo paesaggistico, D.Lvo 42/04;

b) quanto riportato nella denuncia di accatastamento, risulta corrispondente all'attualità, ad esclusione del corpo retrostante adibito a magazzino-deposito, distaccato dal fabbricato principale ed a ridosso della muratura di contenimento che forma confine, per il quale si è effettuata denuncia presso il catasto terreni e successivamente presso il catasto urbano, vedere allegato n. 7.

B) INDAGINI di MERCATO

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche:

- mediante indagini dirette prendendo a riferimento nella stessa zona località Contrada Tevola, su beni simili con le stesse caratteristiche, sia strutturali, sia nella destinazione e sia nello stato di conservazione, nella consistenza, oltre alla ubicazione ed alla destinazione urbanistica;
- mediante indicatori di mercato, prendendo a riferimento beni simili, che per le pertinenze si è fatto riferimento, oltre ai dati strutturali, allo stato di conservazione alla ubicazione urbanistica, all'anno di costruzione, si è

potuto fare riferimento, una volta accertato il valore al metro quadrato del bene principale, alla legge 392/78.

Per la ricerca del valore dei beni si è adottato il criterio di stima prendendo a riferimento il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto in quel dato momento e mercato, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti. Dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale il C.T.U. ha agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, potendo così determinare il valore di mercato in quel dato momento. La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del codice delle valutazioni immobiliari, prendendo a riferimento le superfici utili dei vari vani e destinazioni. Mentre per quanto allo stato di conservazione degli stessi, si è fatto riferimento alla legge 392/78, art. 21. Il valore è stato desunto da beni, così come riportati e valutati dal "portale immobiliare n. 1 e Tecnocasa.it" potendo riassumersi:

abitazione €/mq 1.600,00 - €/mq 1.463,00 = media al mq € 1.531,50.

L'immobile e pertinenza risultano essere stati costruiti privi di concessione edilizia, ma corredati da domanda di sanatoria, legge 724/94 per l'abitazione e legge 326/03 per il magazzino-deposito, le cui pratiche sono ancora in corso di completamento.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1. Accerti se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività

ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.

Nel fascicolo è presente la certificazione ipocatastale, comprensiva di certificato notarile redatto dal notaio Maria Antonietta Cavallo del 14.07.11 depositata il 18.07.11 ed i certificati catastali, come da atto di pignoramento datato 04.01.2011, ad esclusione del locale magazzino-deposito rilevato in data 29.03.12, dopo aver effettuato accesso forzato con la presenza di personale del Commissariato Polizia di Stato di Velletri, per il quale si è effettuato quanto catastalmente necessario per denunciare al catasto terreni prima ed al catasto urbano poi l'unità omessa.

Il tutto non in conformità di quanto richiesto dall'art. 567 2° comma c.p.c.

Sull'immobile, foglio 20 particella 191, l'abitazione, ed alla particella 264 di mq 1145, la corte esclusiva, non viene censito il locale magazzino-deposito al piano terra, opera completamente abusiva:

- formalità n. 980 del marzo 2011 – Tribunale di Velletri del 28.01.11, rep. 220 a favore di CORDUSIO RMBS SECURITISATION s.r.l. a carico di

- formalità n. 1551 del 16.12.04 a favore di UNICREDIT BANCA S.p.a. contro mutuo gravante sull'immobile, nascente dall'atto del notaio Floridi Giovanni in data 10.12.04, rep. 11918.

Tutto come da certificazione notarile, *vedere allegato*, e nota di trascrizione, *vedere allegato*.

QUESITO n. 2 - Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12

La documentazione prodotta, con la nuova denuncia di accatastamento, risulta completa ed idonea per il proseguo della perizia, effettuando il C.T.E. denunciata la variazione catastale per il magazzino-deposito, insistente sul lotto nella zona retrostante l'ingresso, già riportata quale area urbana.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è un unico lotto.

UNICO LOTTO - Piena Proprietà di Abitazione in villino e pertinenza a magazzino-deposito, in Contrada Tevola n. 157, in Comune di Velletri, al foglio 20:

- con particella 191, al piano terra, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, Rendita € 604.25;
- con particella 264, subalterno 502, categoria C/02, classe 5, consistenza mq 58.

L'abitazione risulta composta dal solo piano terra e formata da un vano ingresso-soggiorno, vano cucina, tre vani letto, disimpegno, W.C. e due bagni, con copertura a più falde di tetto, mentre il magazzino-deposito è unico vano privo di opere di rifinitura (pavimenti - intonaci - infissi ed impianti).

La superficie utile interna è data:

- abitazione al piano terra di mq 128.20;
- magazzino-deposito di mq 58 con relativa corte.

Gli immobili, come da documentazione allegata, insistono su terreno riportato con particella 191 l'abitazione e particella 264, il magazzino-deposito con corte annessa.

L'abitazione risulta essere stato costruito abusivamente nell'anno 1992, mentre il locale magazzino-deposito è stato edificato abusivamente nell'anno 2002, con domande in sanatoria ancora da definire.

L'abitazione è rifinita con intonaci interni, tipo civili a tre strati, tinteggiati, con pavimentazione in ceramica, come pure nei due bagni, rifiniti con maioliche in ceramica fino al raggiungimento delle porte. Gli infissi interni risultano in legno e vetro, mentre il portoncino è ricoperto da lamina il legno, essendo blindato, porte interne in legno con impellicciato, mentre le finestre sono protette da persiane in ferro.

Esternamente intonaco civile tinteggiato, con zoccolatura di peperino alla base del marciapiede e con formazione di speroni agli angoli del fabbricato con materiale vario, blocchetti di cemento e mattone pieno.

Gli impianti risultano:

- idrico in tubature di ferro zincato direttamente collegato all'impianto della rete idrica comunale;

- elettrico sottotraccia e sfilabile, corredato da interruttore magnetotermico, privo di aprì porta e cancello d'ingresso, solo due paletti in ferro corredati da catena di ferro;

- riscaldamento autonomo con serbatoio a gas e con piastre parte interne in alluminio;

- fognario con fosse a dispersione;

- con vasca raccolta acque meteoriche per irrigazioni esterne, posta nella parte retrostante.

Il locale magazzino-deposito è privo di opere di rifinitura, sia interne che esterne, risulta con muratura di blocchetti di cemento, copertura a tetto inclinato con tegole olandesi, per porta e o finestra, vi è una posticcia struttura in legno.

La corte esclusiva, originariamente denunciata quale area urbana, è stata direttamente denunciata a pertinenza, sia del fabbricato che del magazzino-deposito, mantenendo così la stessa particella, priva di opere di rifinitura e di alberature da giardino, con il tratto fronte sud, mare, contenuto da una muratura di blocchetti di cemento, con altezza variabile e soprastante parete a formare protezione.

QUESITO n. 3 - Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e in tal caso, proceda l'Esperto a redigere in via preliminare una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal n. 4 al n. 12

Sui beni pignorati la documentazione è completa ed idonea, anche per il locale magazzino-deposito che ha mantenuto l'originaria particella dell'area urbana.

La documentazione allegata agli atti peritali, giusto ex art. 567 c.p.c. risulta completa, con la sola esclusione del locale magazzino-deposito mai riportato in nessun atto, anche se realizzato e denunciato in sanatoria, costruito nell'anno 2002.

QUESITO n. 4 - Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

UNICO LOTTO

Piena Proprietà di – Abitazione in villino e pertinenza, in Contrada Tevola n. 157, in Comune di Velletri , al foglio 20:

- con particella 191, al piano terra , categoria A/2, classe 3, vani 6,5, Rendita € 604.25;
- con particella 264 e corte, subalterno 502, al piano terra , categoria C/02, classe 5, consistenza mq 58.

L'abitazione risulta composta dal solo piano terra e formata da un vano ingresso-soggiorno, vano cucina, tre vani letto, disimpegno, W.C. e due bagni, con copertura a più falde di tetto.

Il locale magazzino-deposito è composto da un unico vano al solo piano terra, con corte annessa.

La superficie utile interna è data:

- abitazione al piano terra di mq 128.20;
- locale magazzino al piano terra di mq 58.00.

Tutto confinante da quattro lati con il terreno del signor particella 263.

L'immobile, come da documentazione allegata, è ubicato in una zona non densamente abitata, risultando costruito abusivamente, sia l'abitazione che la pertinenza, ed aventi pratica a sanatoria in corso di completamento e definizione.

QUESITO n. 5 - Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo.

L'unità in oggetto non risulta essere occupata e se occupata lo è dalla parte esecutata, ricordando che l'accesso è avvenuto con atto forzato richiesto al Giudice, concesso, con il supporto della Polizia di Stato.

QUESITO n. 6 - Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato

L'abitazione e relativa pertinenza sono l'eredità giacente della signora in persona del Curatore avvocato Daniela Santamato.

QUESITO n. 7 - Riferisca circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili

L'unità risultava originariamente gravata dal vincolo di uso civico , non demaniale di legnatico - semina e pascolo, giusta affrancazione n. 920 del 09.04.76 dal Segretario Generale del Comune di Velletri, reso esecutivo dalla R.L. in data 10.03.73 verbale n. 48. L'accesso al lotto è dato da una servitù di passaggio costituita in atto con formalità n. 4082 del 16.12.04, dal notaio Floridi Giovanni, repertorio 11.917, gravante sulla particella 263 parte.

Inoltre, come riportato nell'allegato n. 6, il Comune di Velletri ha richiesto documentazione integrativa:

- Nulla Osta ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004 (vincolo paesaggistico);
- Nulla Osta ai sensi del Vincolo Idrogeologico (R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923 e R.D. n° 1126/26 art. 21).

QUESITO n. 8 - Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente

L'abitazione e relativa pertinenza risultano gravate del pignoramento immobiliare, come in atti.

QUESITO n. 9 - Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 nonché all'art. 40 della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 , comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85

Le due unità risultano essere state costruite con :

- L'abitazione giusto condono edilizio ai sensi della legge 23.12.94 n. 724 annotata al n. 386/A, con domanda della signora _____ in data 23.02.95, registrata con il n. 13.084 di protocollo generale, del 21.03.95. Attualmente la pratica stessa è da definirsi perché carente di documentazione, anche se richiesta il 06.07.04, vedere allegato n. 6;

- La pertinenza magazzino-deposito giusto condono edilizio ai sensi della legge 326/03, depositata al protocollo di arrivo in data 09.12.04, poi protocollo 43.833 del 14.12.04, vedere allegato n. 4.

UNICO LOTTO composto da un abitazione al piano terra, della superficie utile di mq 128.20, pertinenze con destinazione a magazzino di mq 58 ed un'area esclusiva riportata al catasto urbano di mq 1.145.

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

La determina del valore ed il relativo criterio di stima è il risultato di una serie di INDAGINI di MERCATO, effettuando indagini dirette prendendo a riferimento beni nella stessa zona. Il mercato non offre in questo dato momento beni simili con le stessa caratteristiche. Si è ricercato tramite il borsino immobiliare, indicatore certo del mercato, prendendo a riferimento beni simili, mentre per le pertinenze si è fatto riferimento, oltre ai dati strutturali, allo stato di conservazione alla ubicazione urbanistica, all'anno di costruzione, si è potuto fare riferimento, una volta accertato il valore al metro quadrato del bene principale, alla legge 392/78.

Per la ricerca del valore dei beni si è adottato il criterio di stima prendendo a riferimento il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto in quel dato momento e mercato, tra un acquirente e

un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, potendo così determinare il valore di mercato in quel dato momento. La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del codice delle valutazioni immobiliari, prendendo a riferimento le superfici utili dei vari corpi di fabbrica. Mentre per quanto allo stato di conservazione degli stessi, si è fatto riferimento alla legge 392/78, art. 21.

UNICO LOTTO

Abitazione in villino, in Contrada Tevola n. 157, in Comune di Velletri, al foglio 20:

- con particella 191, al piano terra, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, Rendita € 604.25;
- con particella 264 e corte, subalterno 502, al piano terra, categoria C/02, classe 5, consistenza mq 58.

L'abitazione risulta composta dal solo piano terra e formata da un vano ingresso-soggiorno, vano cucina, tre vani letto, disimpegno, W.C. e due bagni, con copertura a più falde di tetto.

Il locale magazzino-deposito è composto da unico locale al piano terra.

La superficie utile interna, è di:

- abitazione al piano terra di mq 128.20;
- locale magazzino-deposito al piano terra di mq 58.00.

Gli immobili, come da documentazione allegata, non sono parte di una zona residenziale, anzi zona agricola a ridosso del bosco ceduo, un'area scarsamente abitata e risultano costruiti a seguito di edificazione abusiva, di cui è stata fatta richiesta di legge a sanatoria 724/94 e legge 326/03. Le due

pratiche a sanatoria risultano ancora in corso di definizione, con parte della documentazione a completamento richiesta dall'ufficio tecnico competente, ma non completate.

Le due unità , abitazione e magazzino-deposito, risultano confinanti con la particella 263 da quattro lati, di proprietà

Destinazione dell'immobile in Comune di Velletri in catasto al Foglio 20,	Superficie Utile	Coeff.	Superficie Convenzionale
Abitazione al piano terra con particella 191	mq 128.20	1,00	mq 128.20
Pertinenze			
Locale magazzino al piano terra con particella 264 subalterno 502	mq 58.00	0,60	mq 34.80
DETERMINAZIONE VALORE			
Stato di conservazione e manutenzione, art . 21	Superficie Utile	Coeff.	Superficie Convenzionale
Abitazione con particella 191 al piano terra	mq 128.20	1.00	mq 128.20
Locale magazzino-deposito	mq 34.80	0.60	mq 20.88
Corte esclusiva	mq 1145	0.15	mq 171.75
SUPERFICIE COMPLESSIVA			mq 320.83
Abitazione + magazzino + corte	Mq 320.83	€ 1.531.50	€ 491.351,14

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE € 491.351,14.

VALORE BANDO DI VENDITA € 491.000,00 (arrotondato).

Oneri condominiali

Le due unità sono gravate da vincolo paesaggistico-ambientale, decreto legge 42/2004, e da vincolo idrogeologico, servite da servitù di passaggio attraverso il fondo antecedente.

Confini dell'immobile

L'abitazione, il locale magazzino e la corte esclusiva confinano da quattro lati con la particella 263 di proprietà del signor _____, salvo se altri.

Convenzione matrimoniale

Trattasi di eredità giacente della signora _____ in persona del Curatore avvocato Daniela Santamato.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 88/11 R.G.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

UNICO LOTTO

in Contrada Tevola n. 157, del Comune di Velletri, al foglio 20:

- **con particella 191, abitazione in villino, al piano terra, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, Rendita € 604.25;**

- con particella 264, subalterno 502, magazzino con corte, categoria C/02, classe 5, consistenza di mq 58 (corte di mq 1.145).

L'abitazione risulta composta dal solo piano terra e formata da un vano ingresso-soggiorno, vano cucina, tre vani letto, disimpegno, W.C. e due bagni, con copertura a più falde di tetto.

Il magazzino-deposito risulta composto da unico locale al piano terra, privo di rifiniture, con struttura portante in muratura e solaio inclinato, corredato da corte, già particella di mq 1.145.

Sia l'abitazione, che il locale magazzino e la corte esclusiva confinano da quattro lati con la particella 263 di proprietà del signor Cellucci Rizieri, salvo se altri.

PREZZO A BASE D'ASTA € 491.000,00 (arrotondato).

Il C.T.E.

Arch.Giancarlo IACOACCI

1° ACCESSO – 26 gennaio 2012

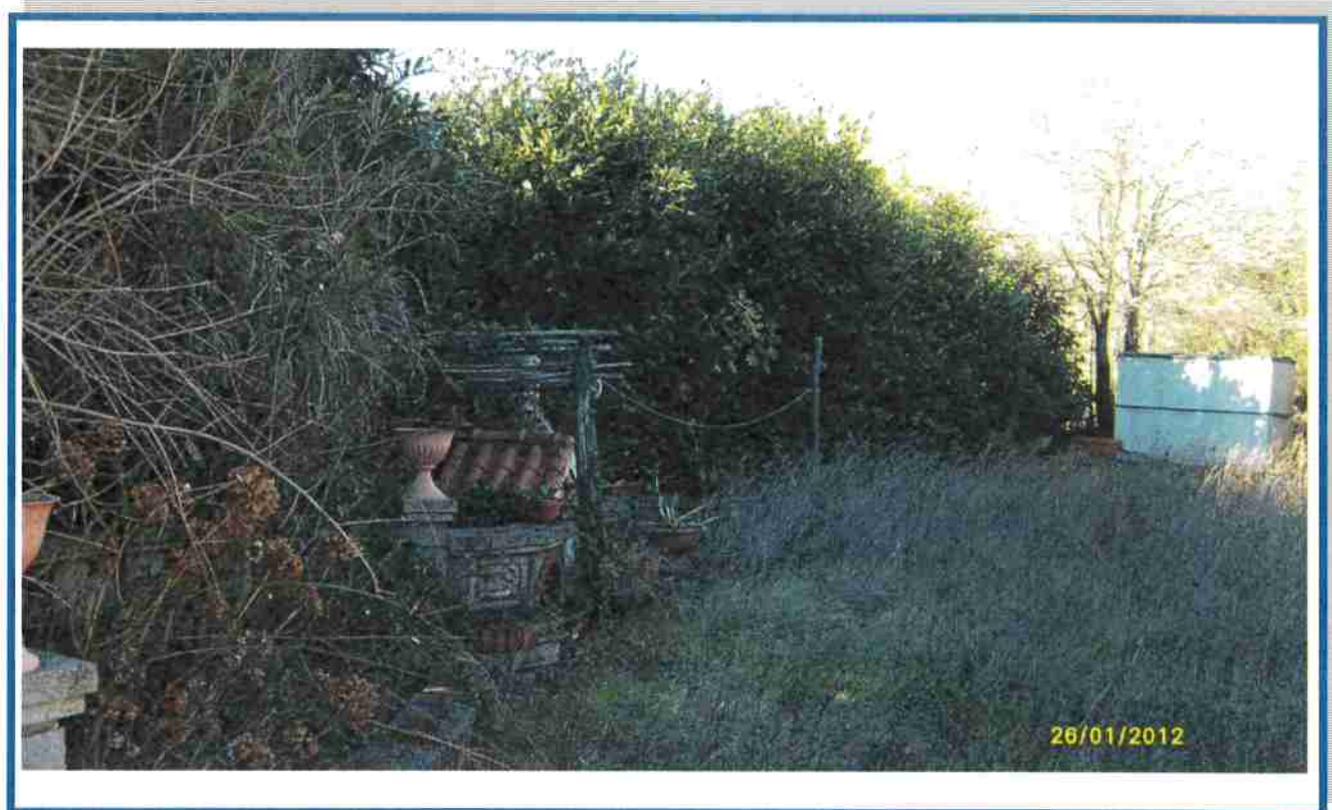


Foto n° 1

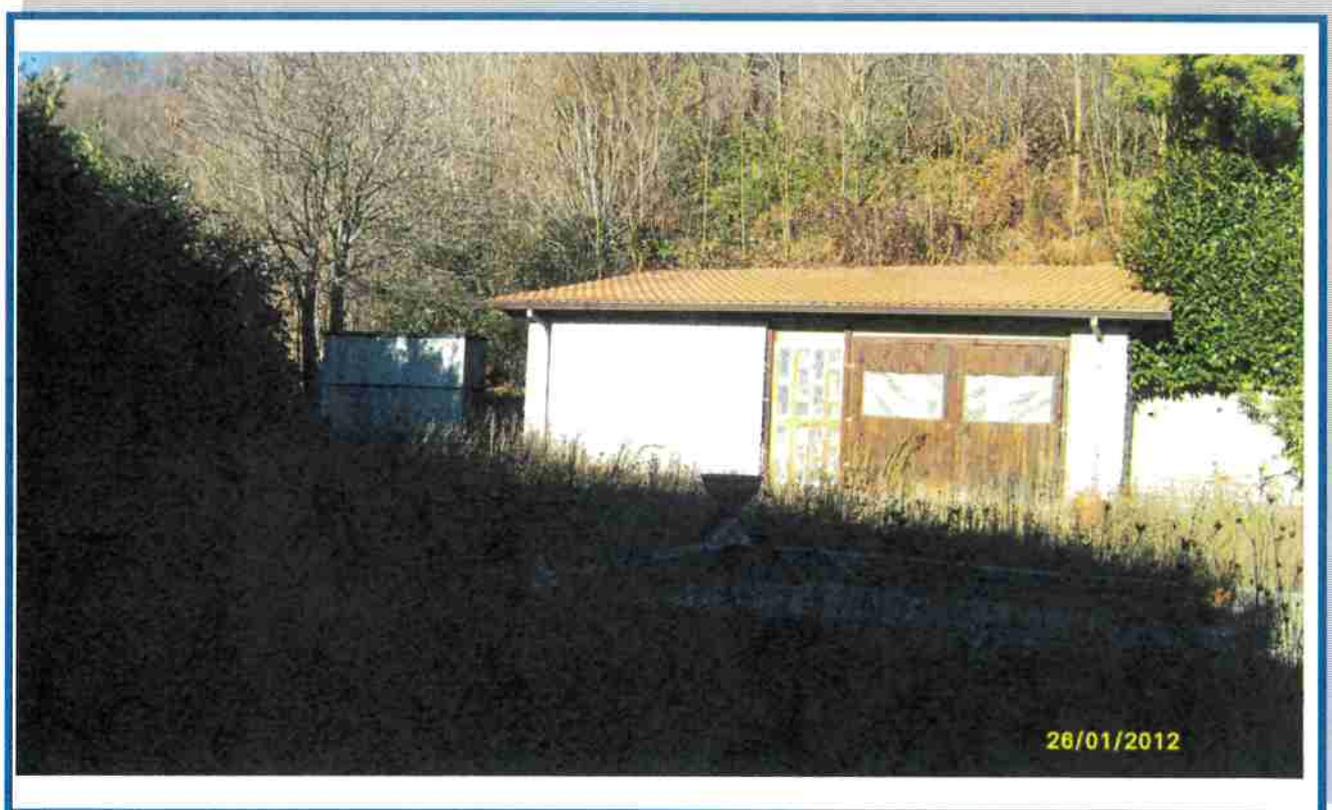


Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5

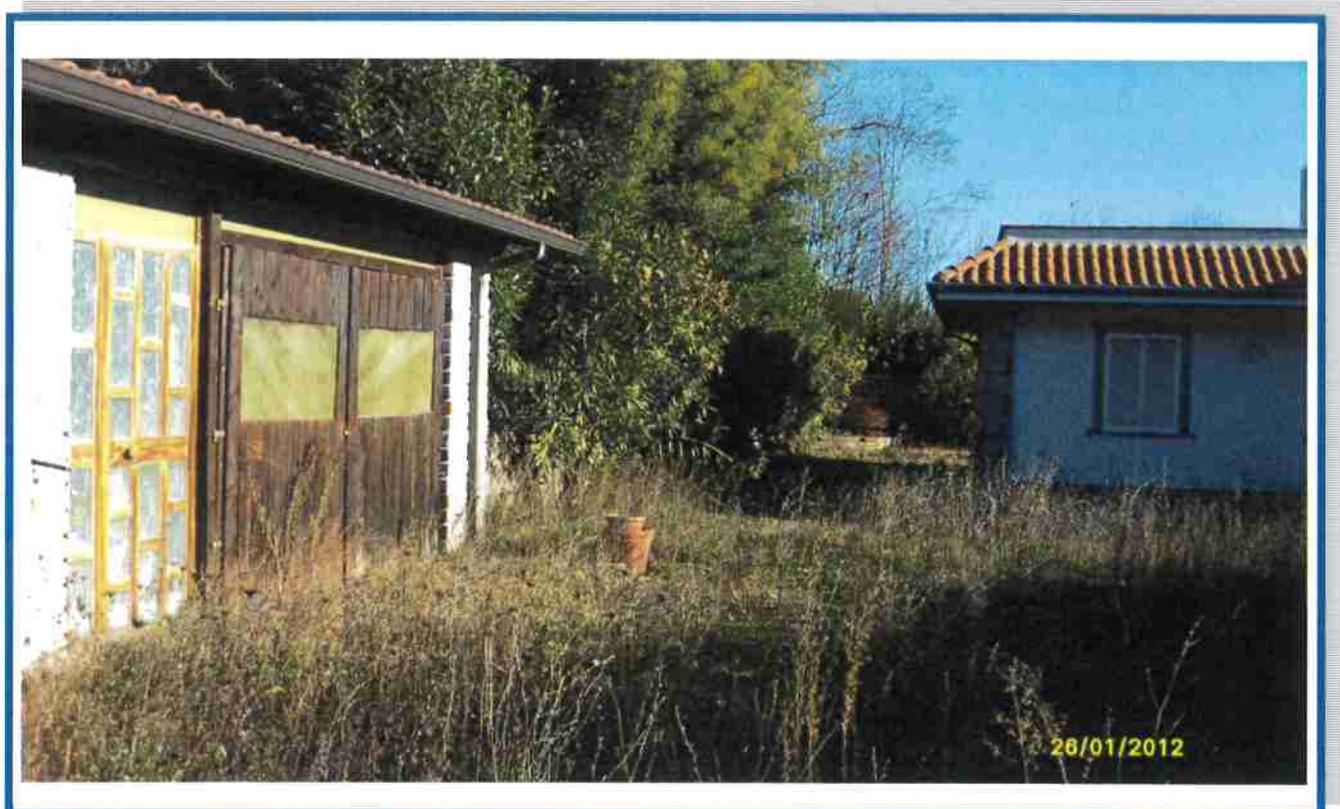


Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8

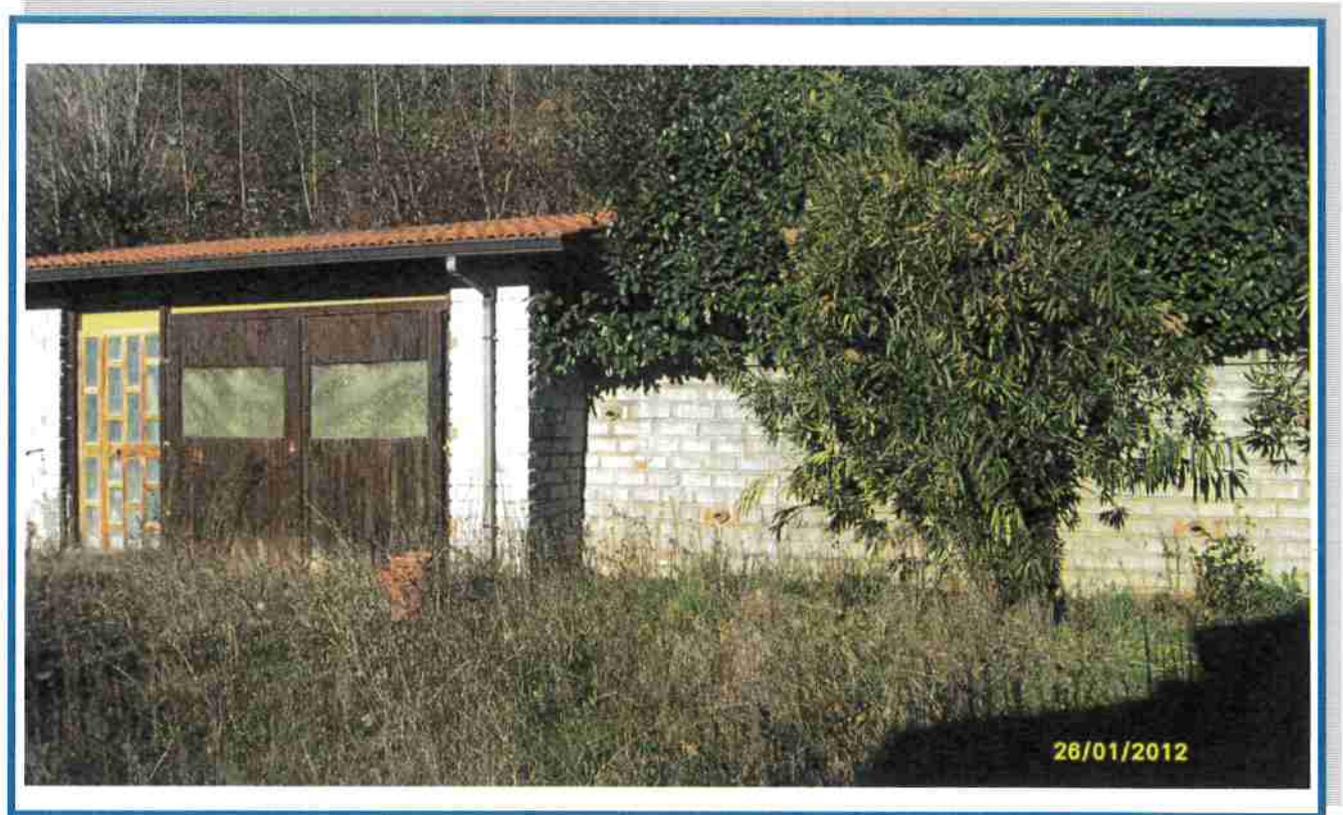


Foto n° 9



Foto n° 10



Foto n° 11



Foto n° 12



Foto n° 13



Foto n° 14

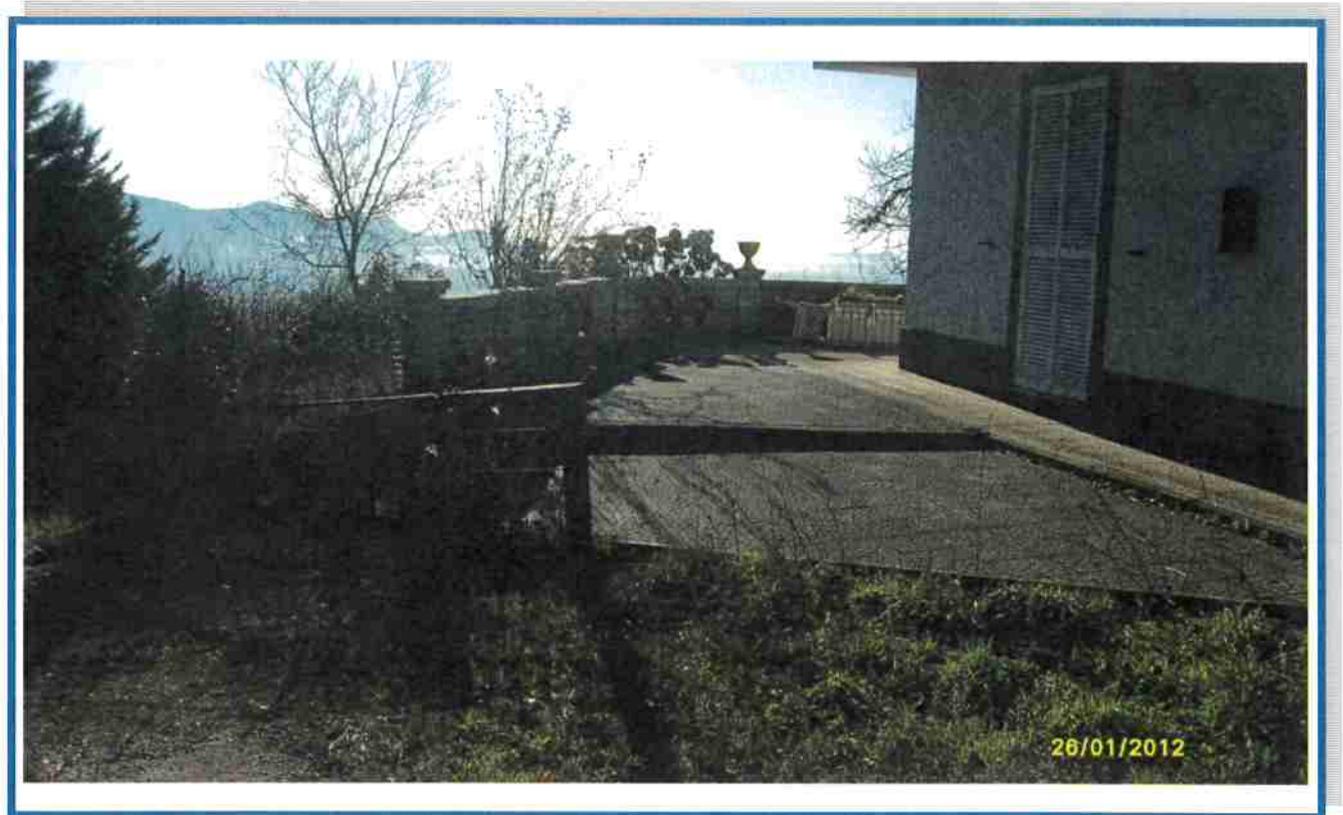


Foto n° 15



Foto n° 16

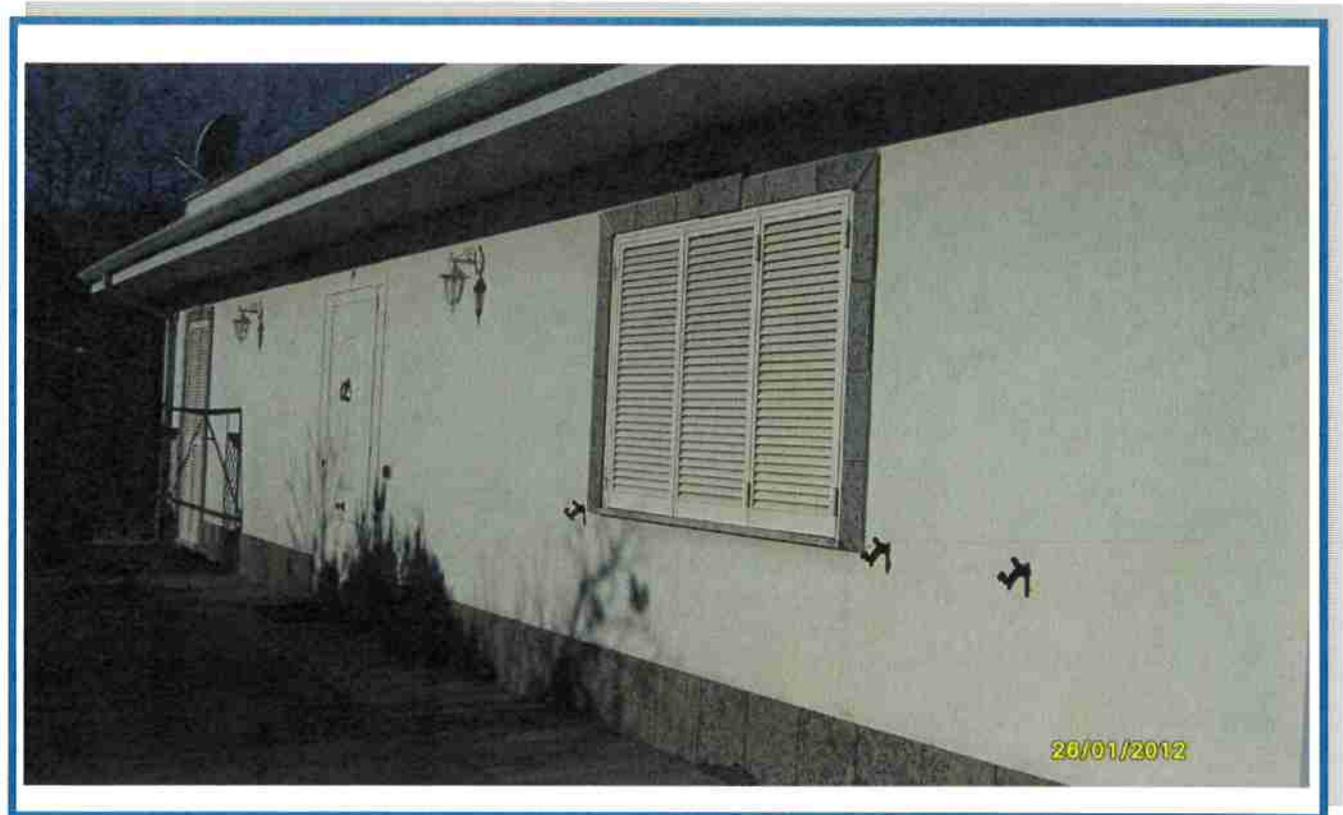


Foto n° 17



Foto n° 18

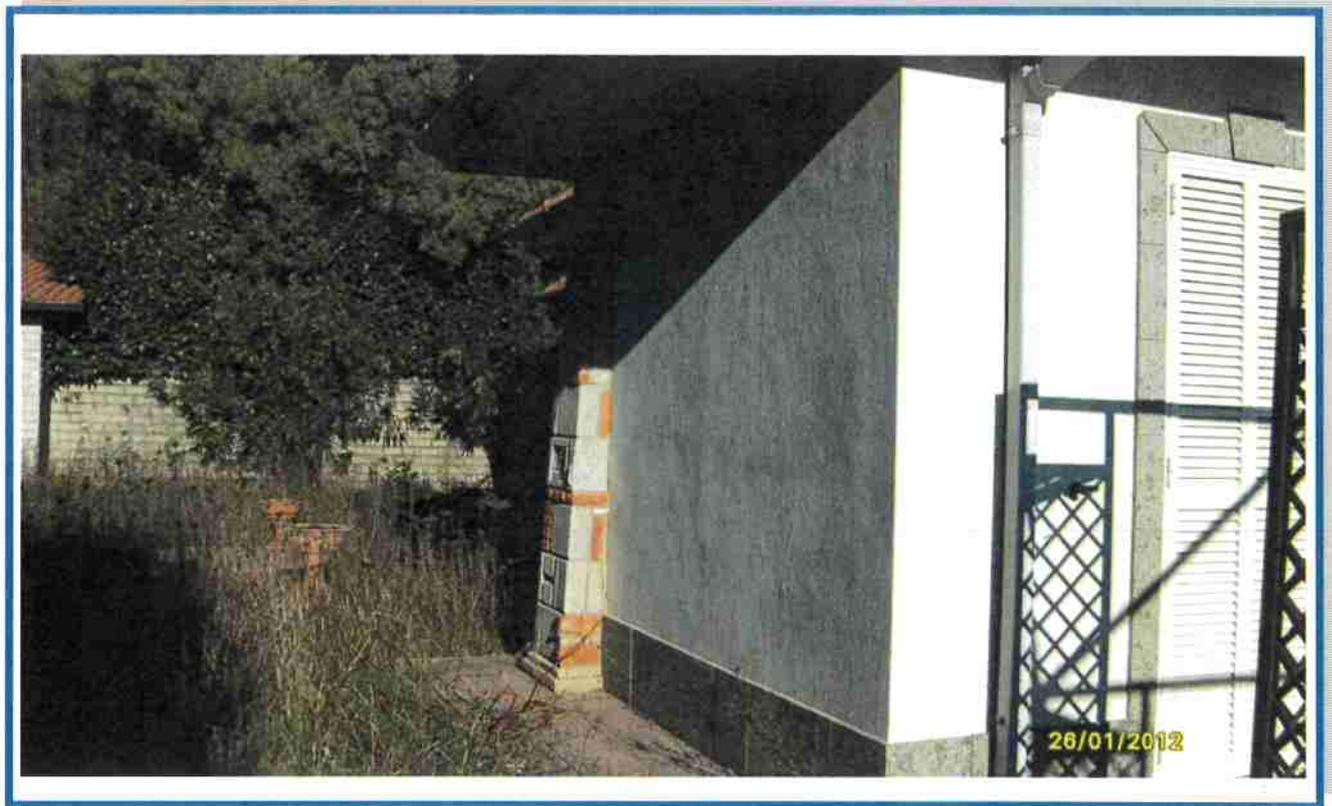


Foto n° 19



Foto n° 20

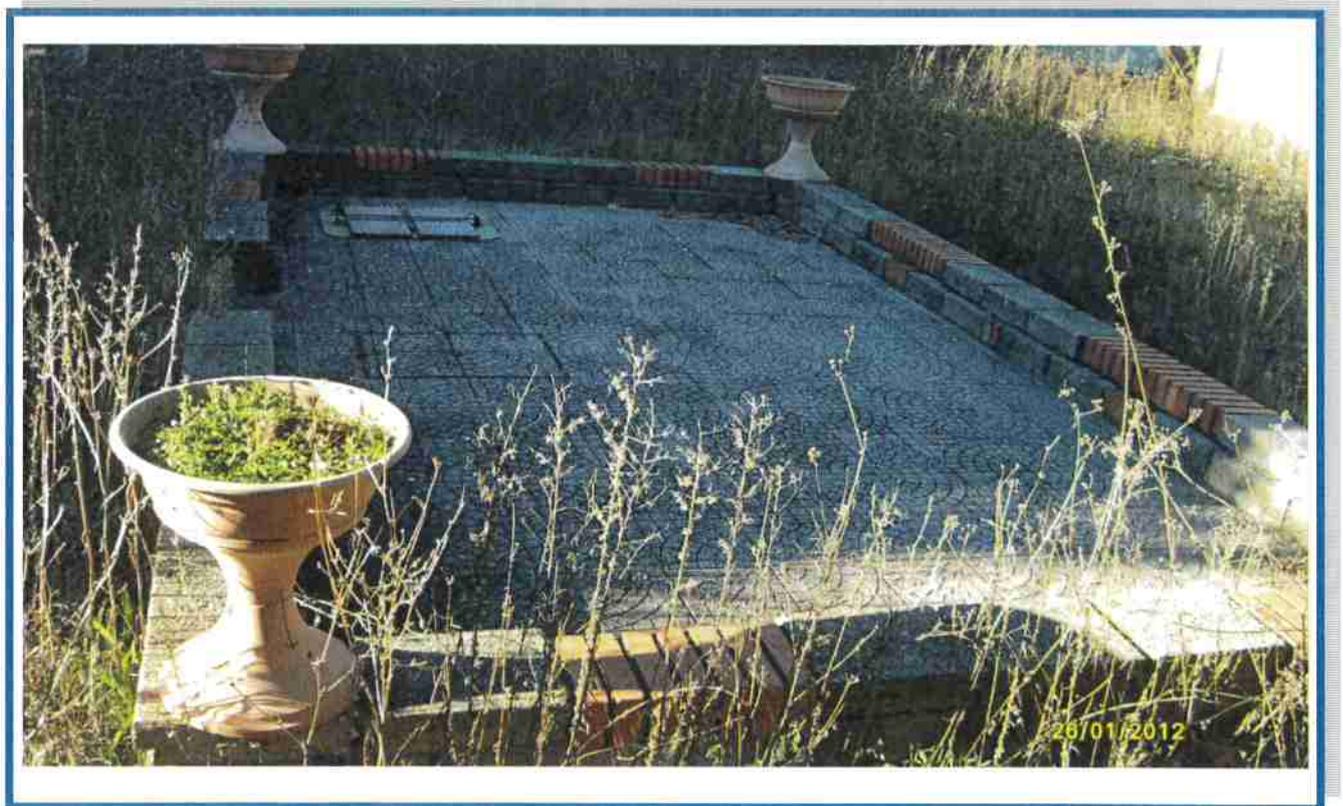


Foto n° 21



Foto n° 22



Foto n° 23

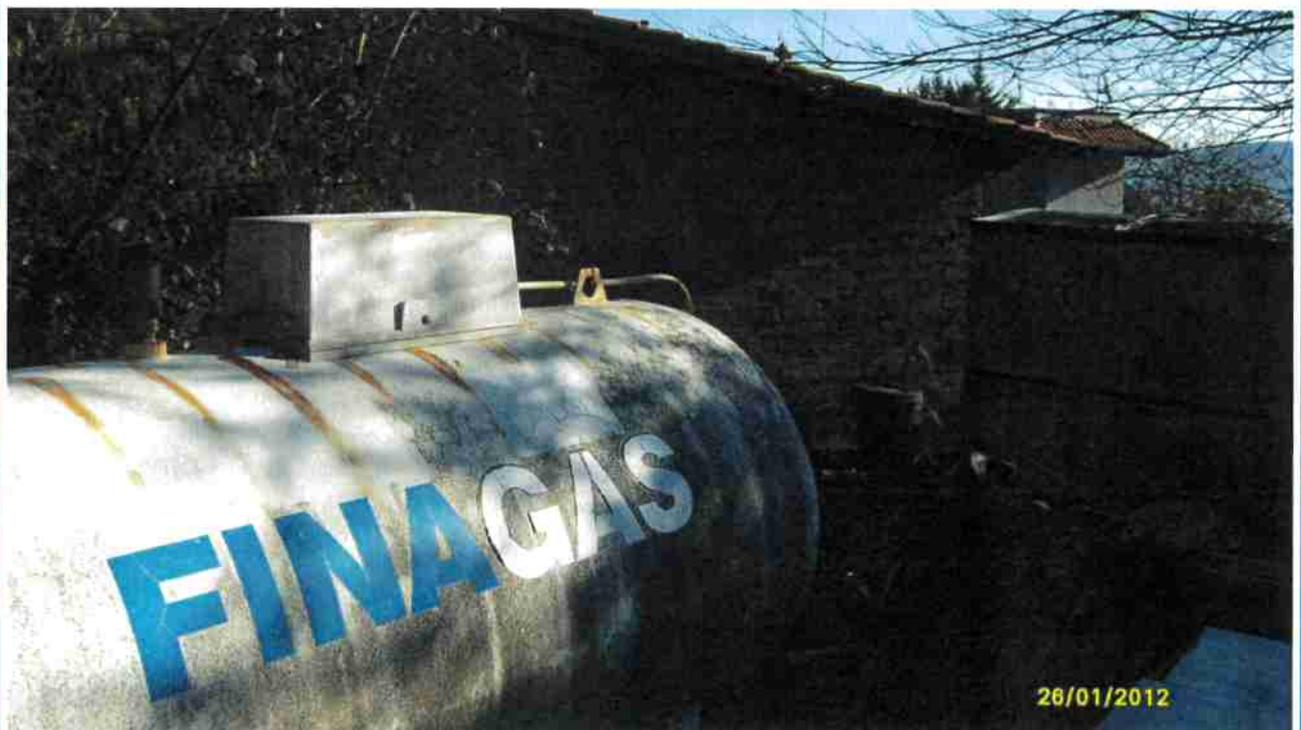


Foto n° 24

2° ACCESSO – 29 marzo 2012 - MAGAZZINO SUB. 502

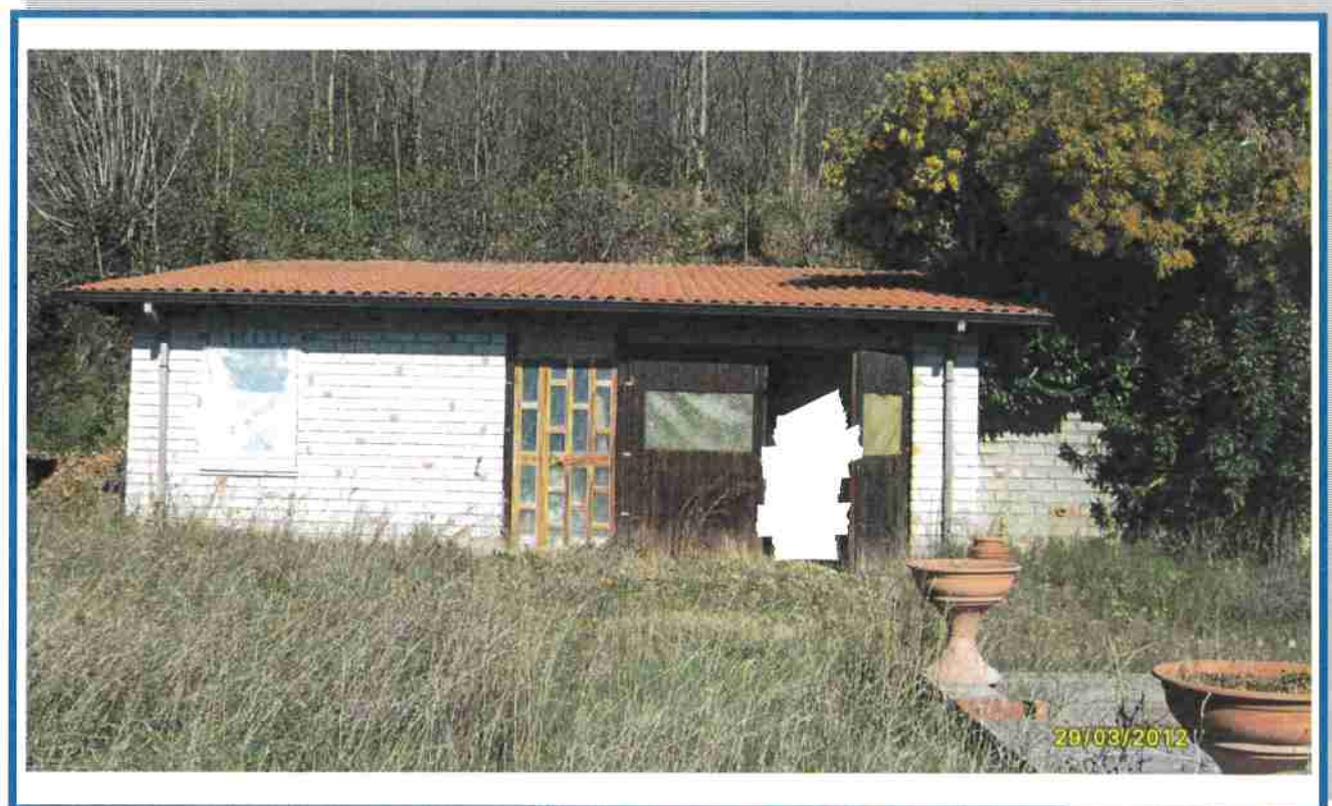


Foto n° 1

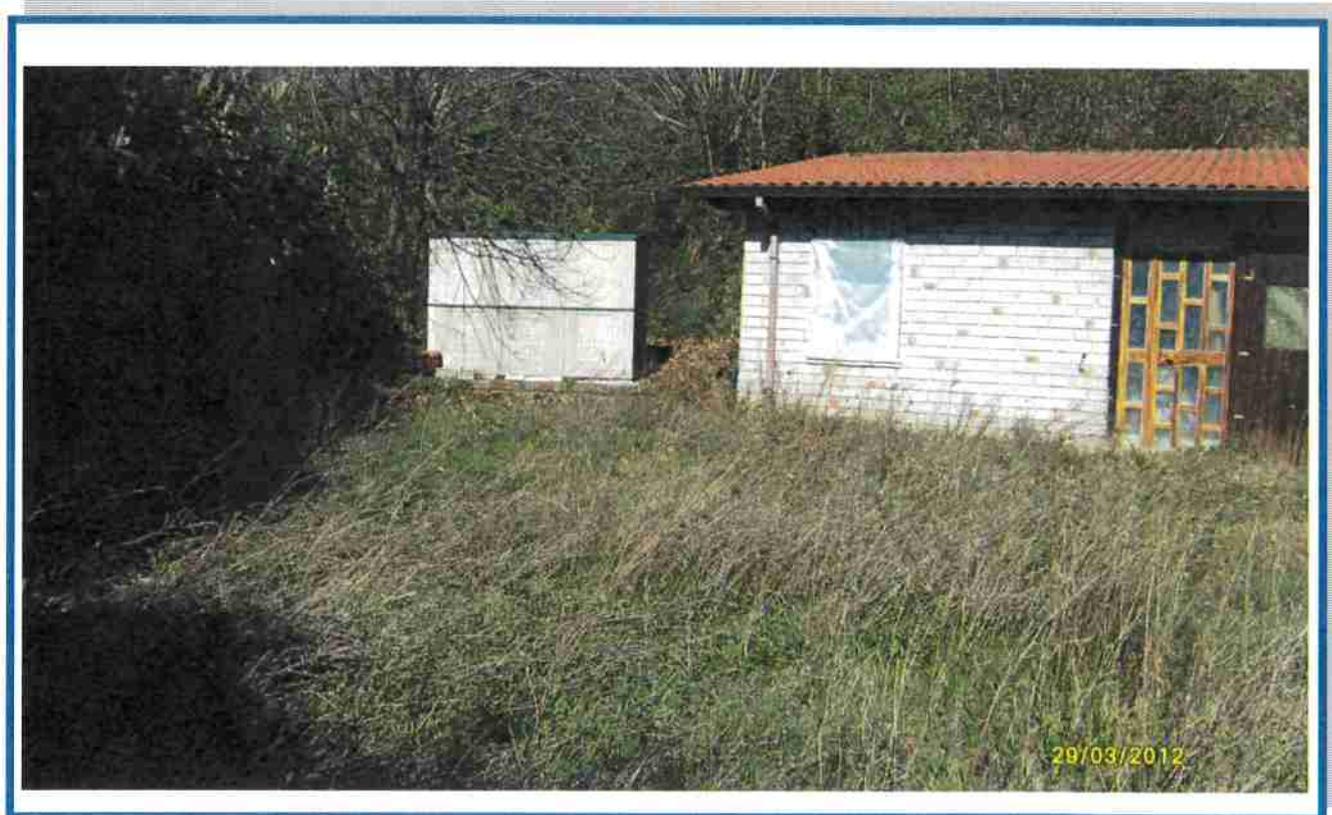


Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4

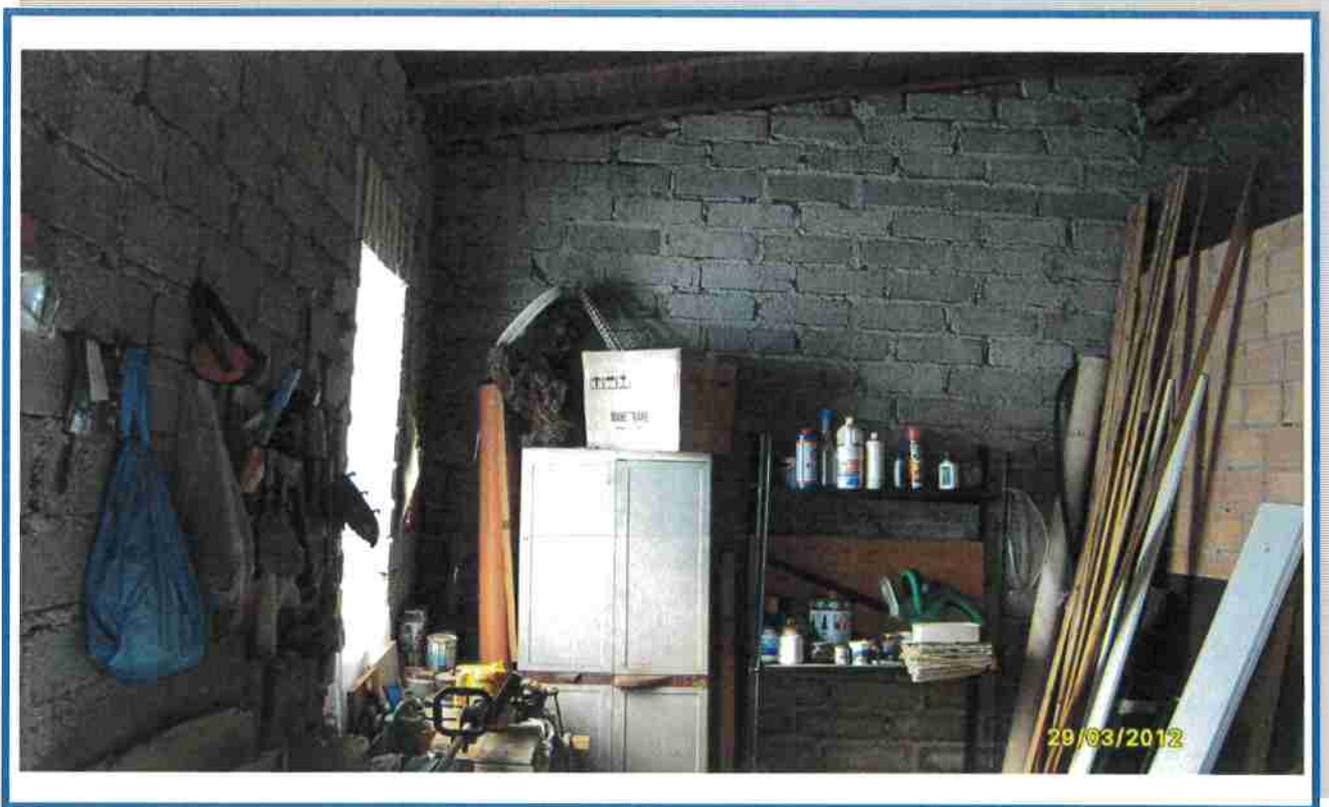


Foto n° 5



Foto n° 6

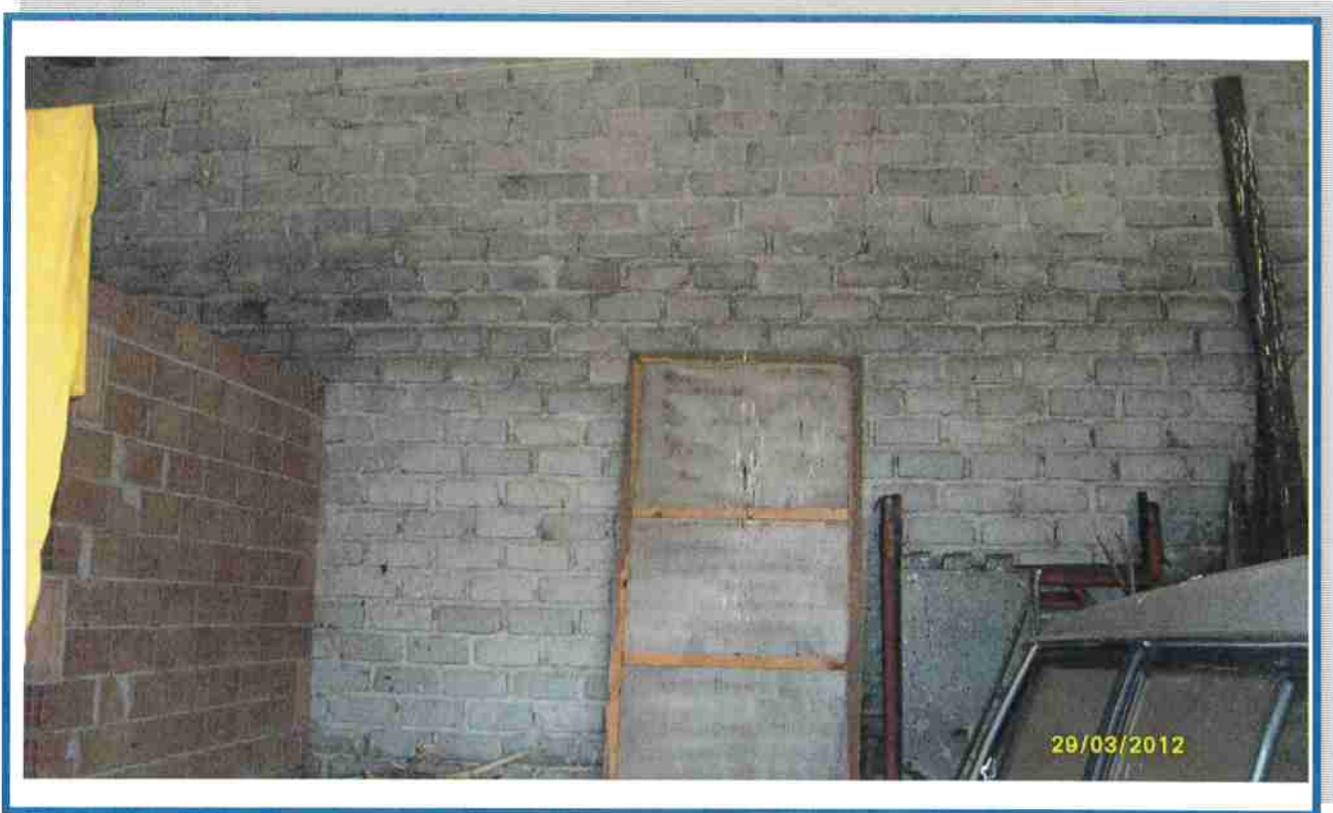


Foto n° 7

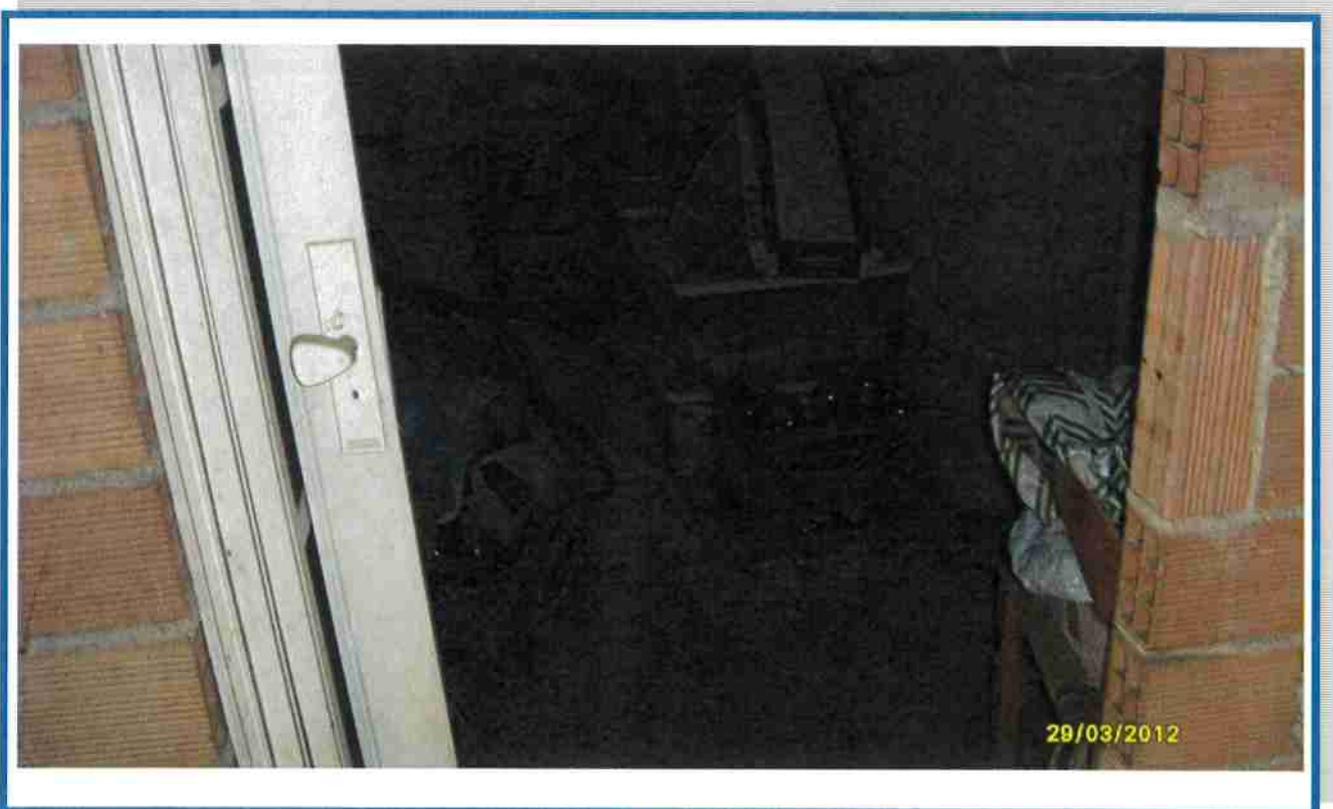


Foto n° 8

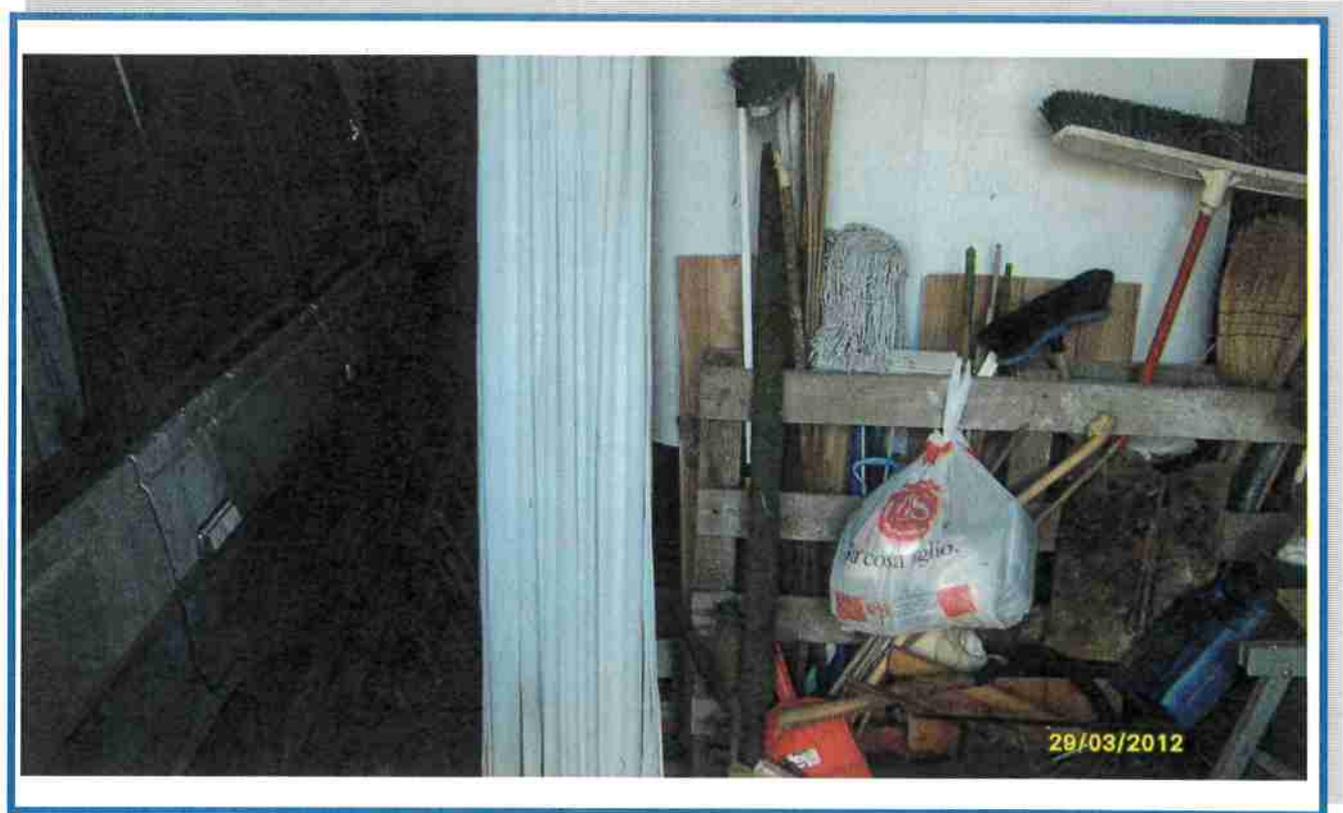


Foto n° 9

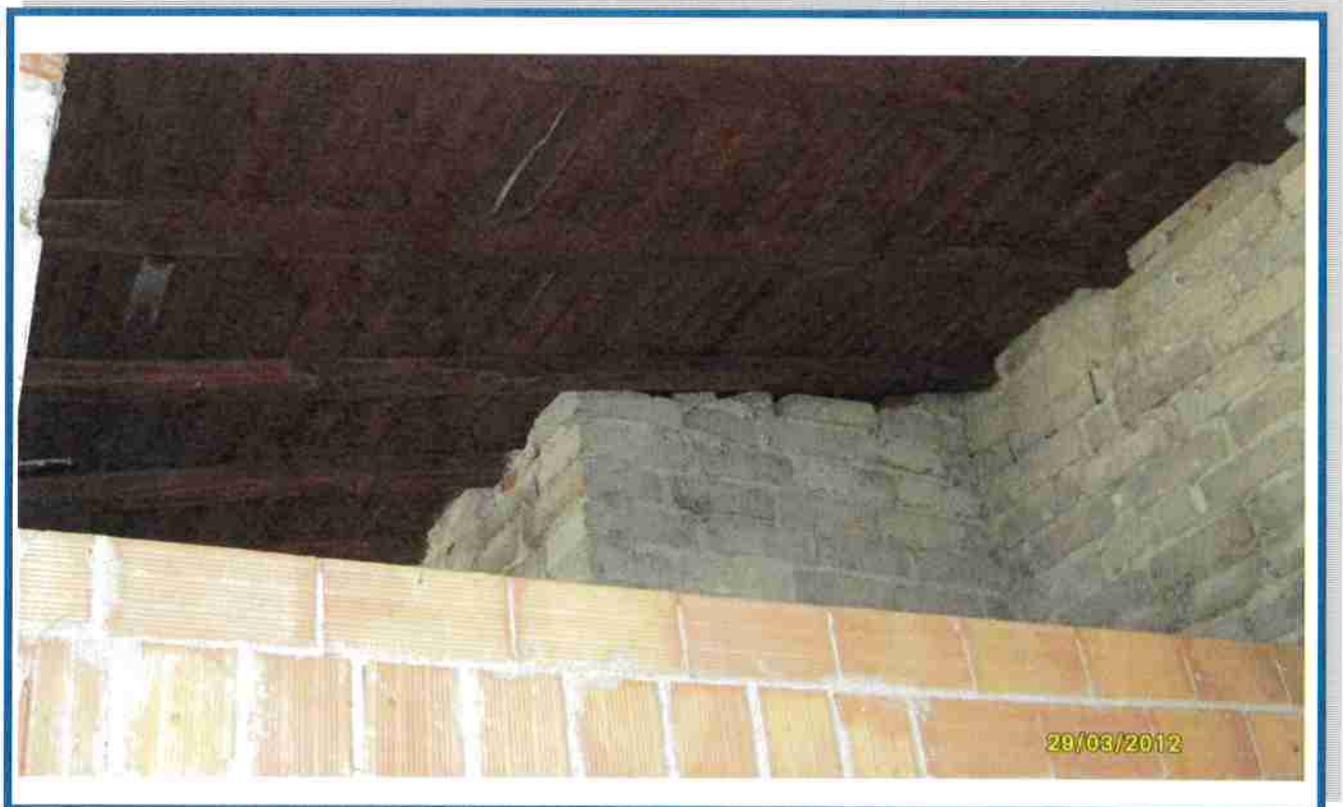


Foto n° 10

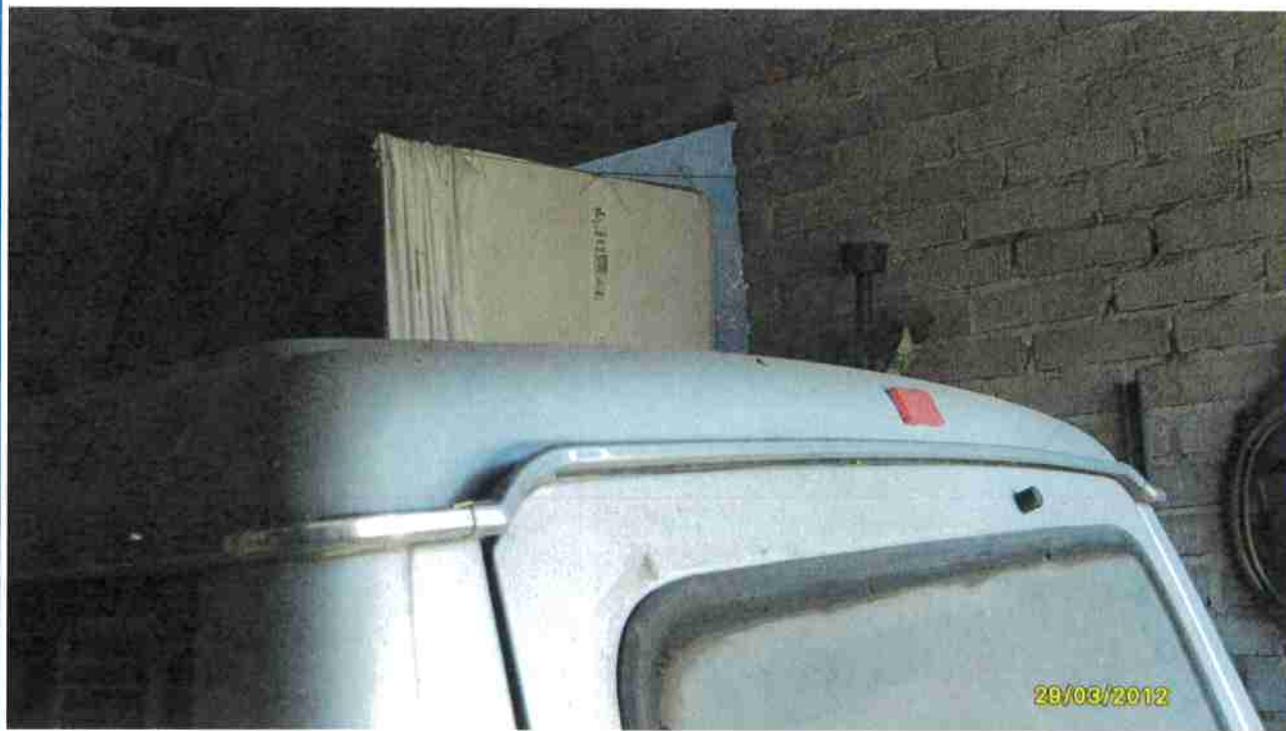


Foto n° 11

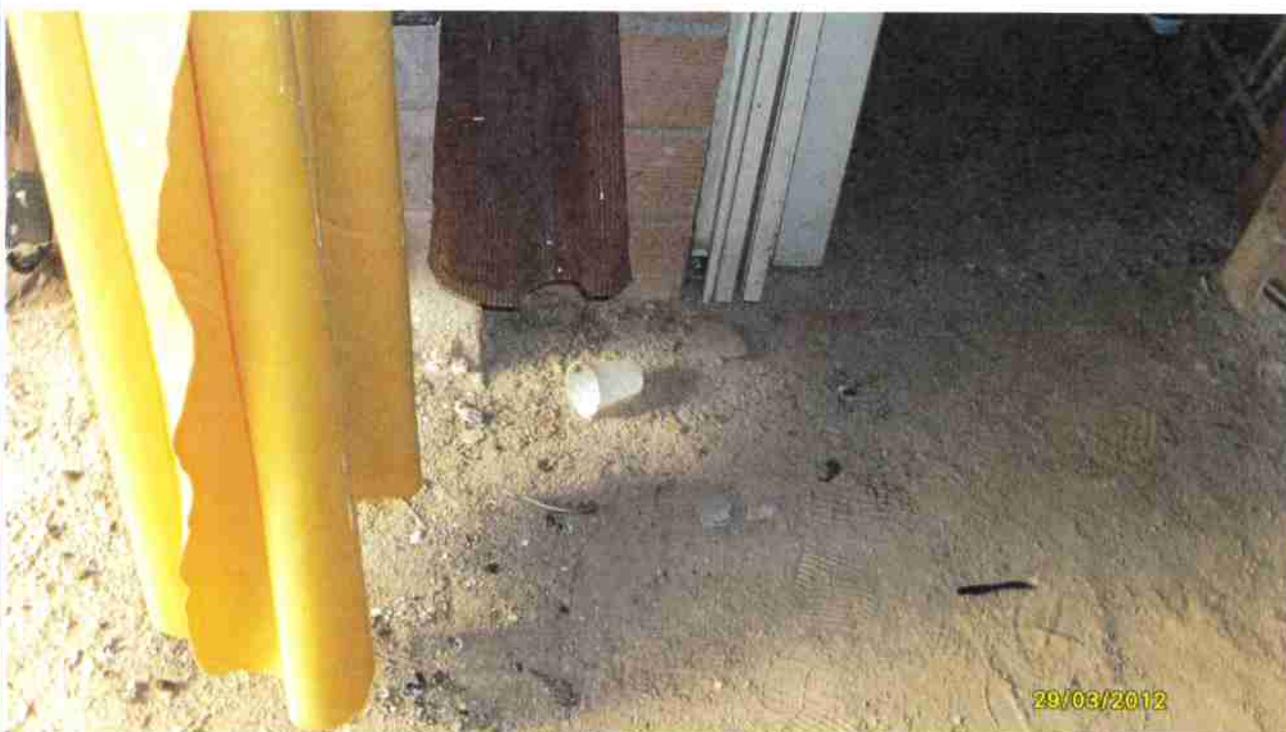


Foto n° 12



Foto n° 13

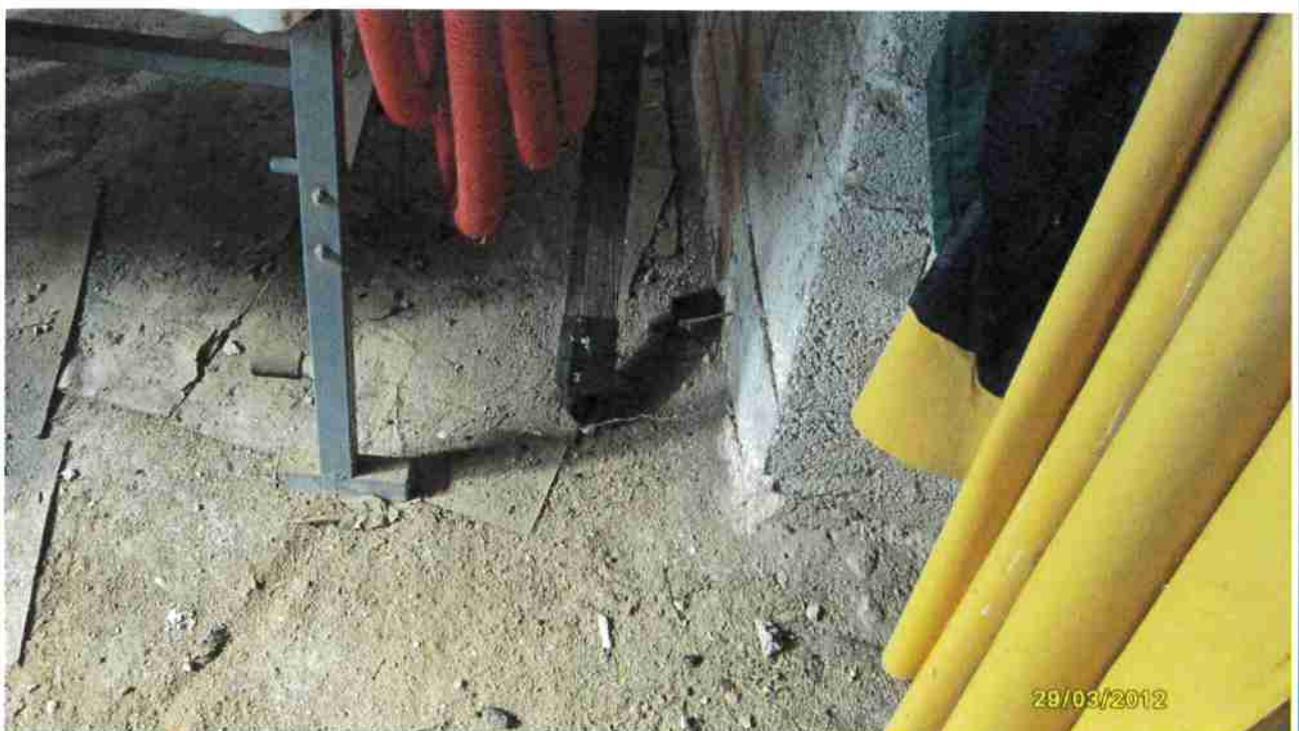


Foto n° 14

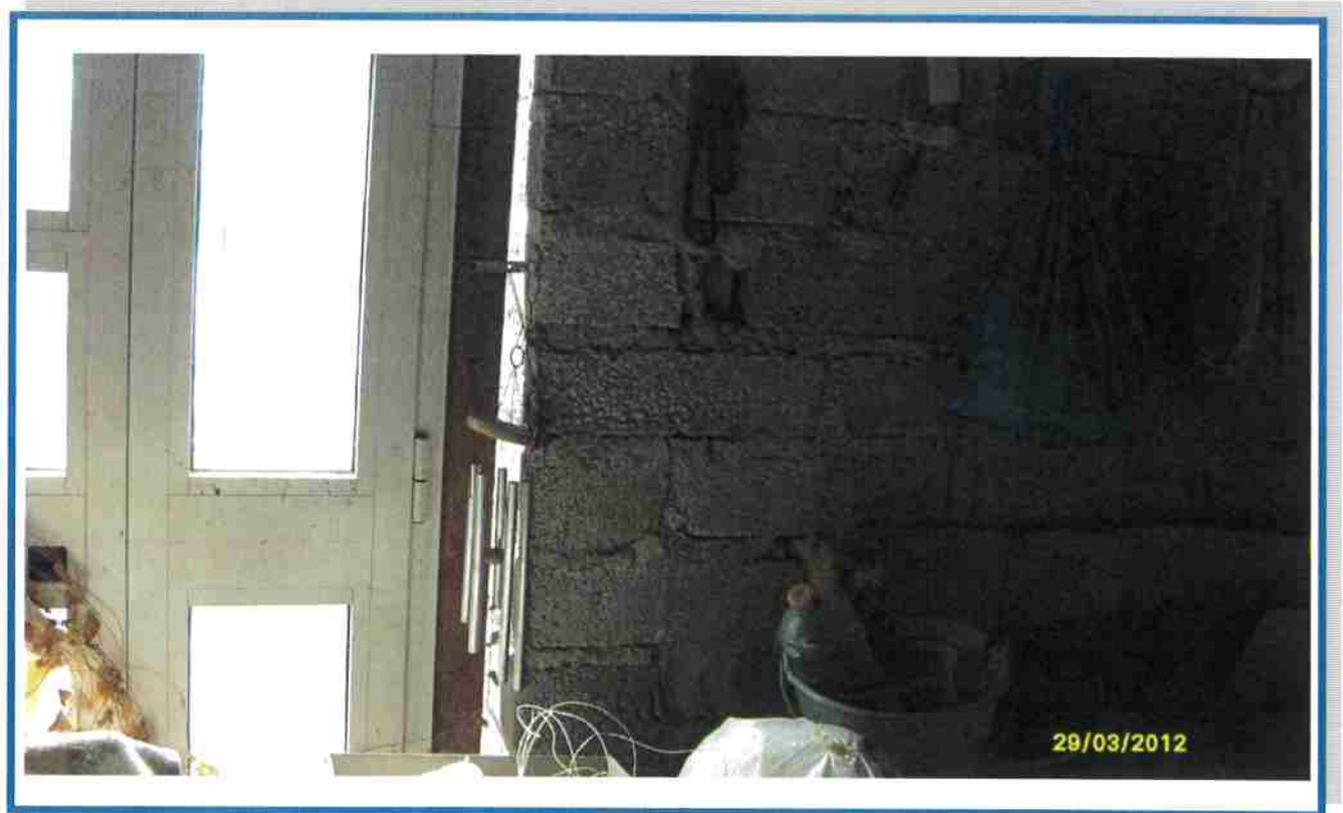


Foto n° 15

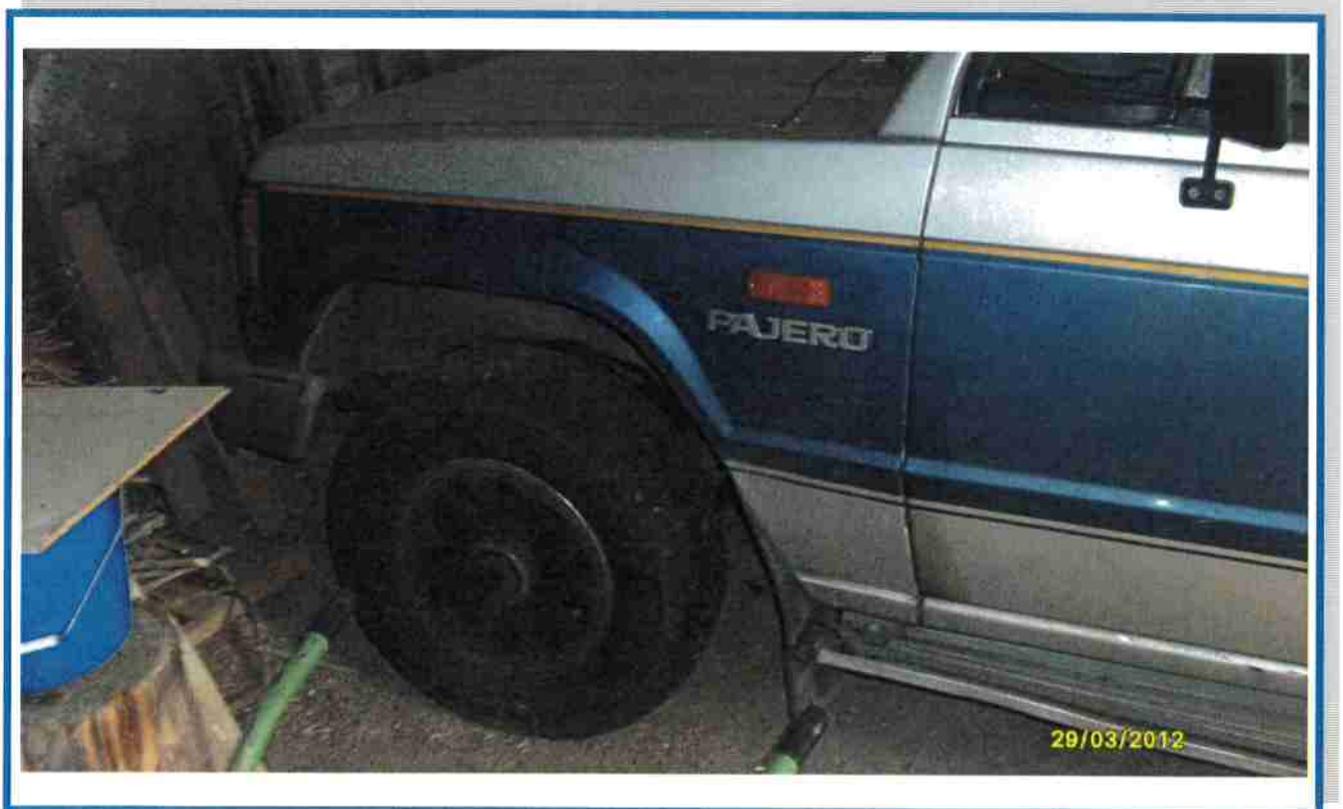


Foto n° 16

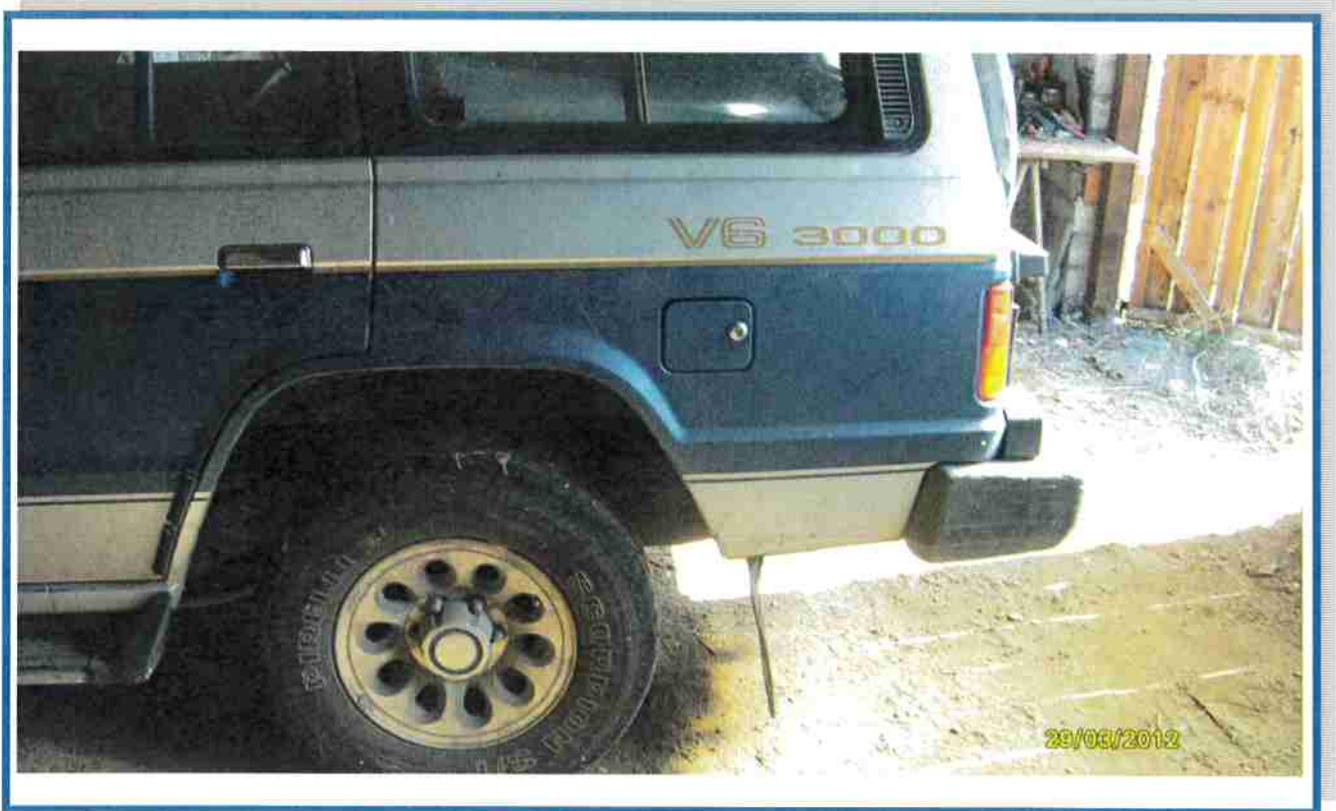


Foto n° 17

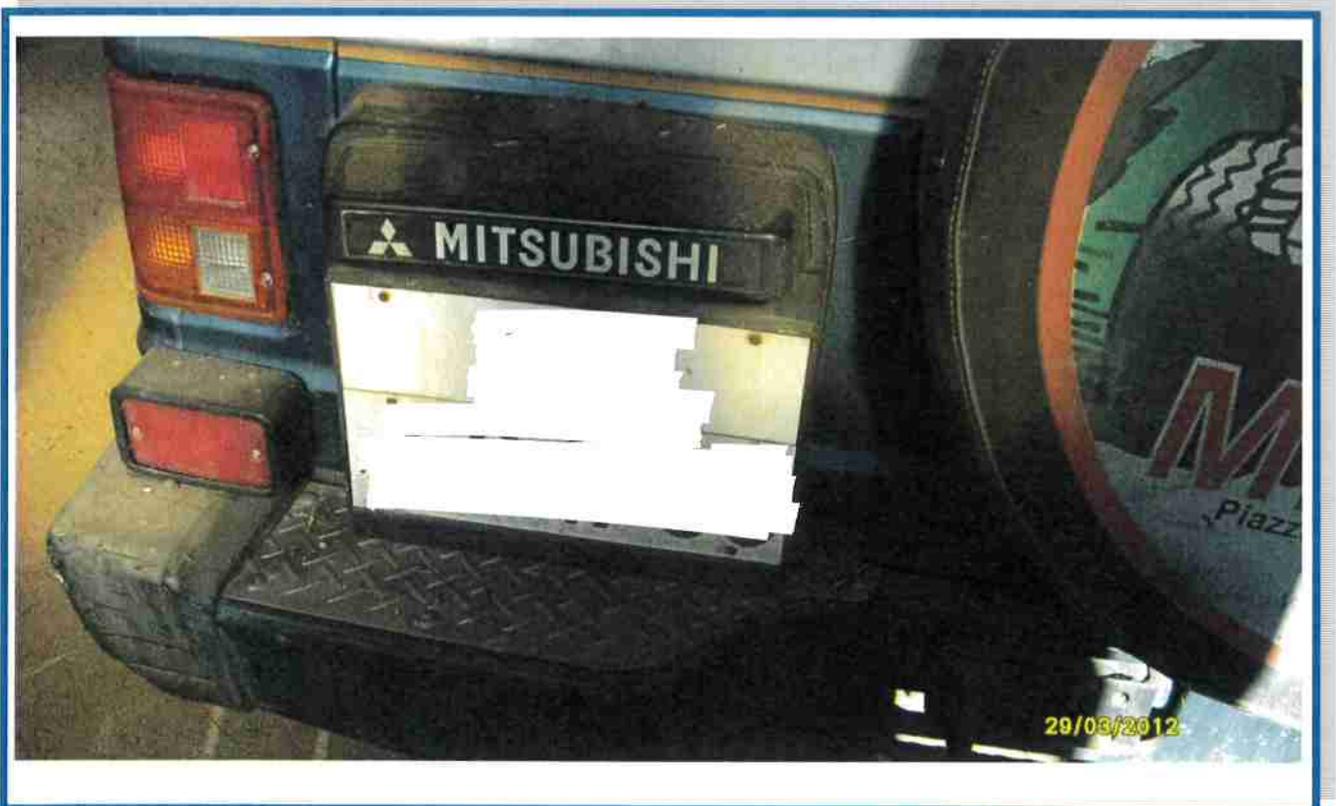


Foto n° 18

ABITAZIONE



Foto n° 19



Foto n° 20



Foto n° 21



Foto n° 22



Foto n° 23



Foto n° 24

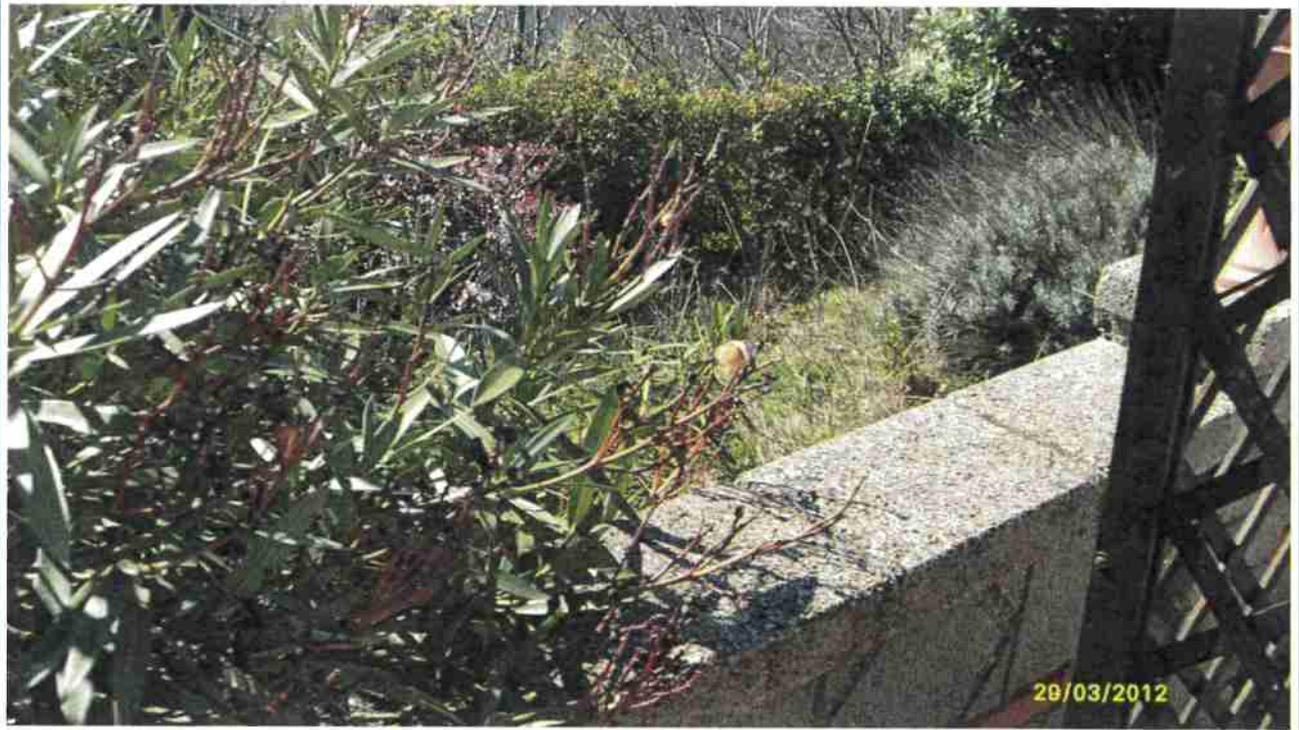


Foto n° 25

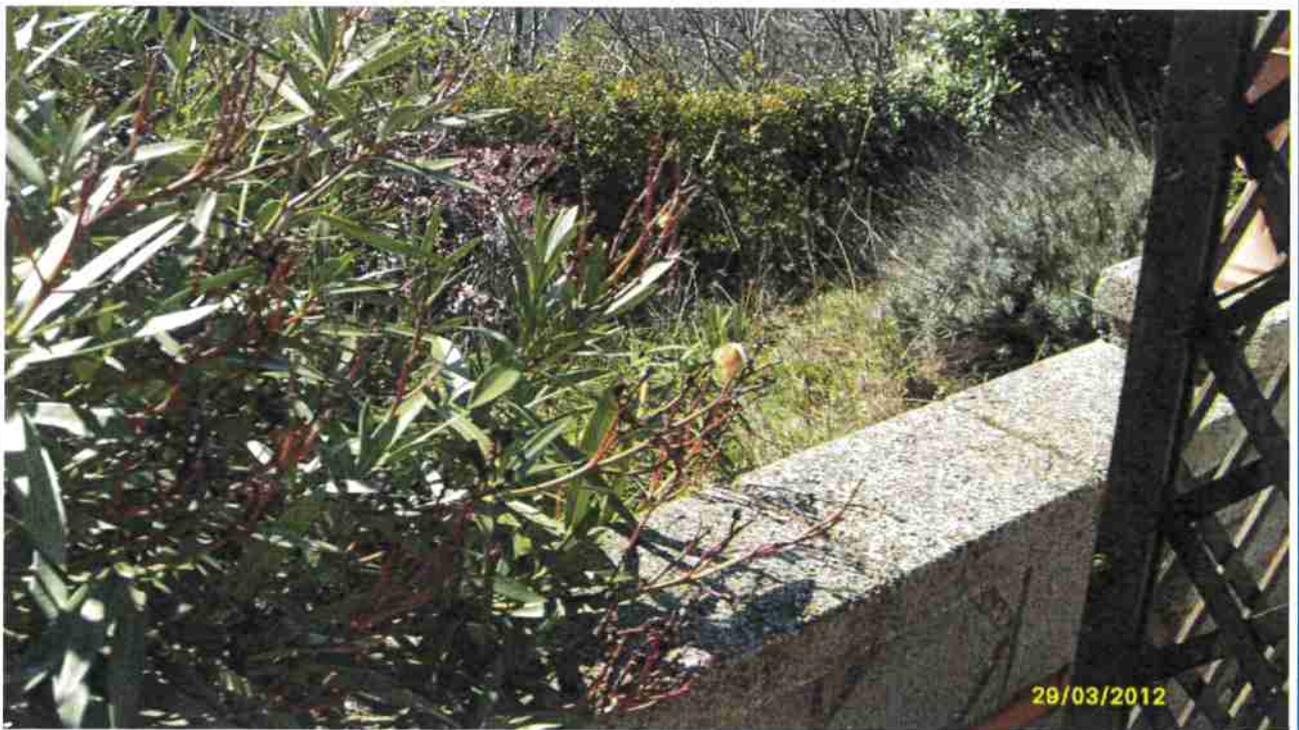


Foto n° 26



Foto n° 27

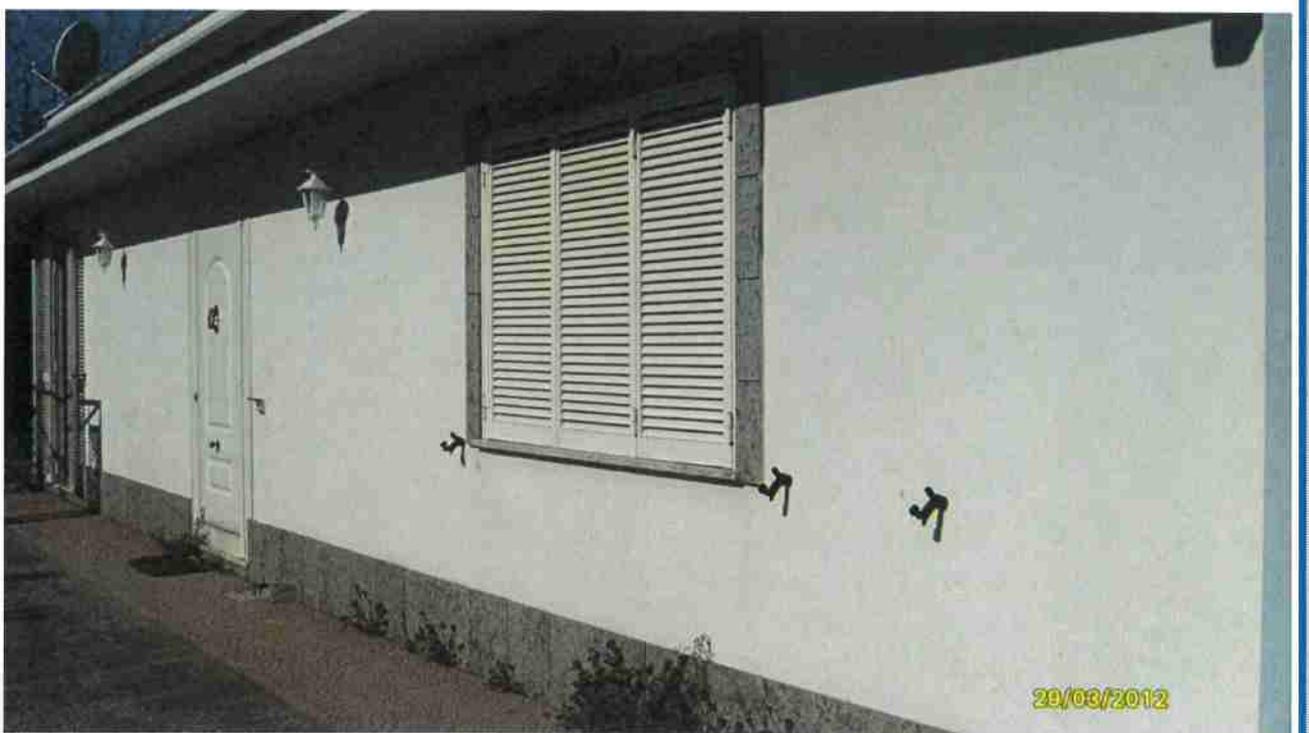


Foto n° 28



Foto n° 29

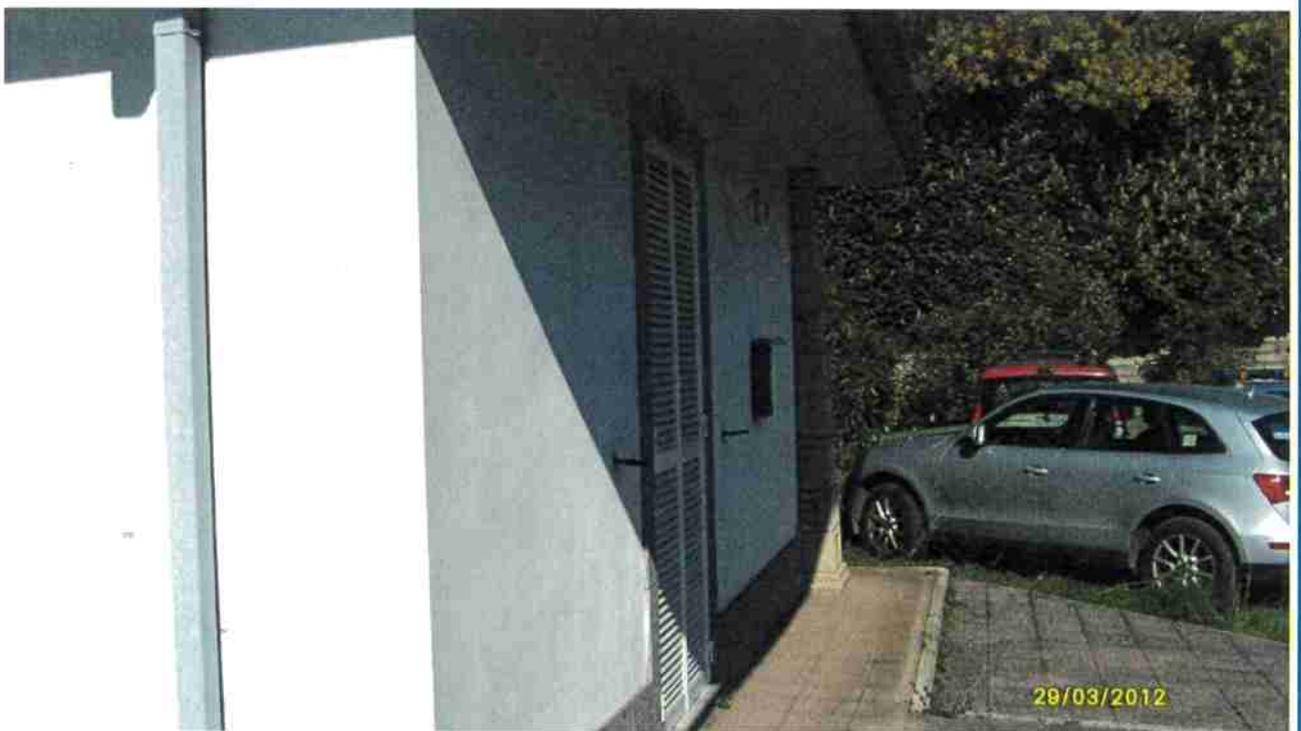


Foto n° 30

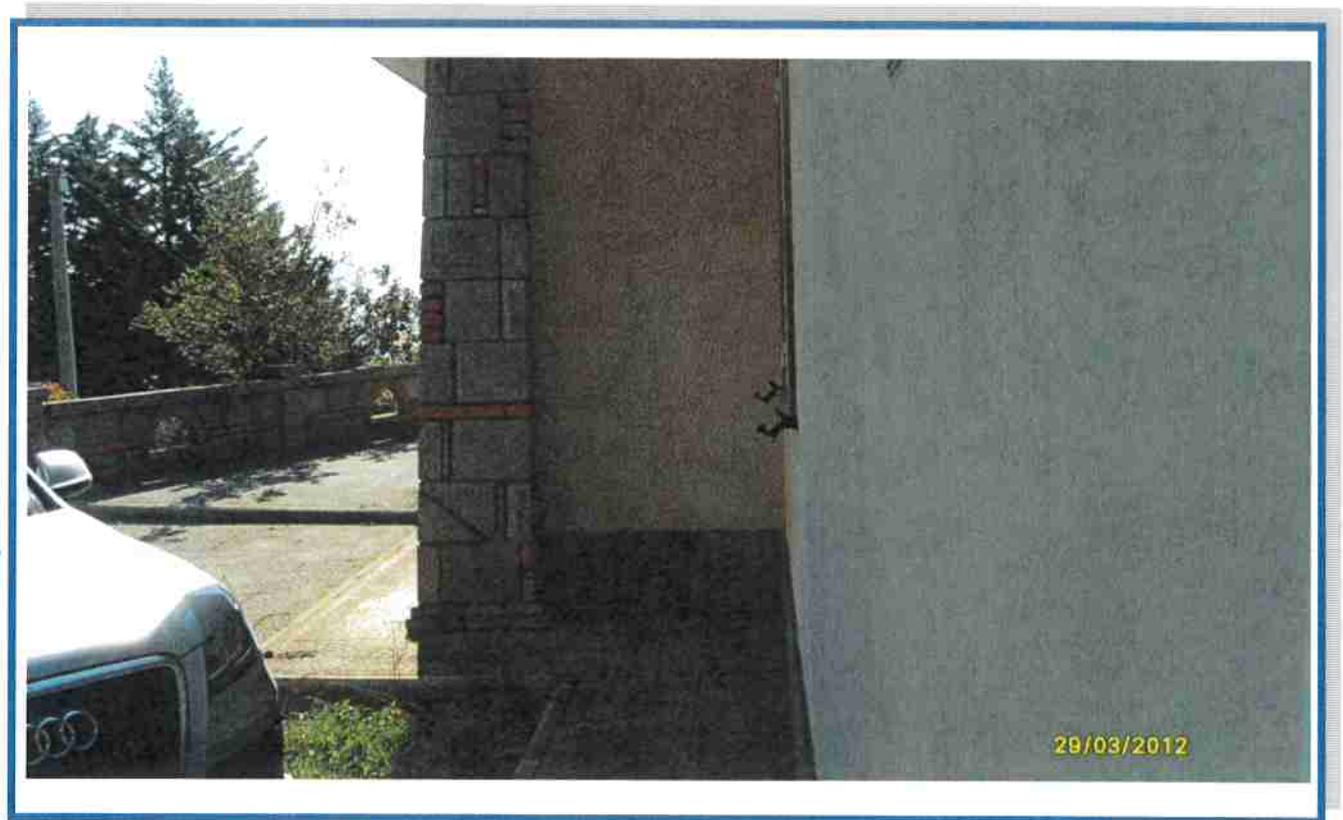


Foto n° 31

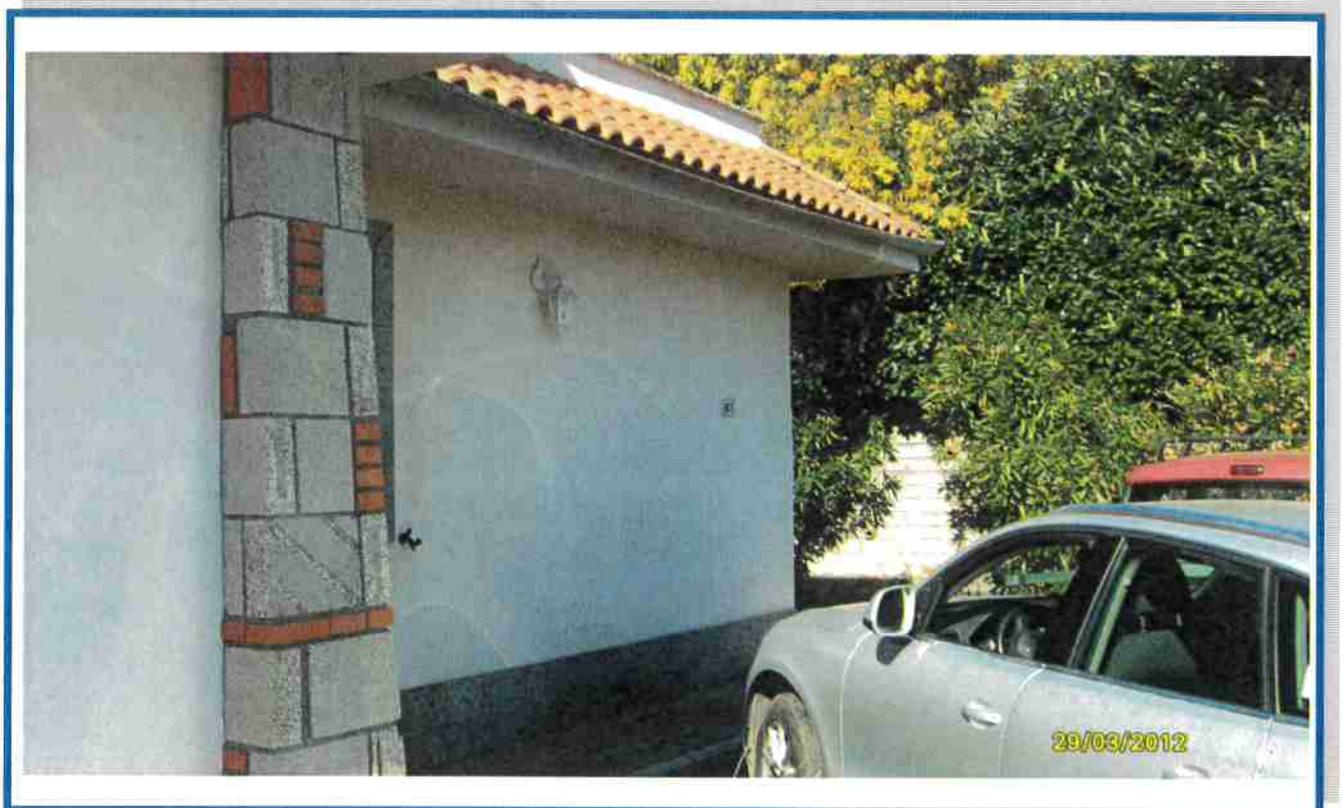


Foto n° 32

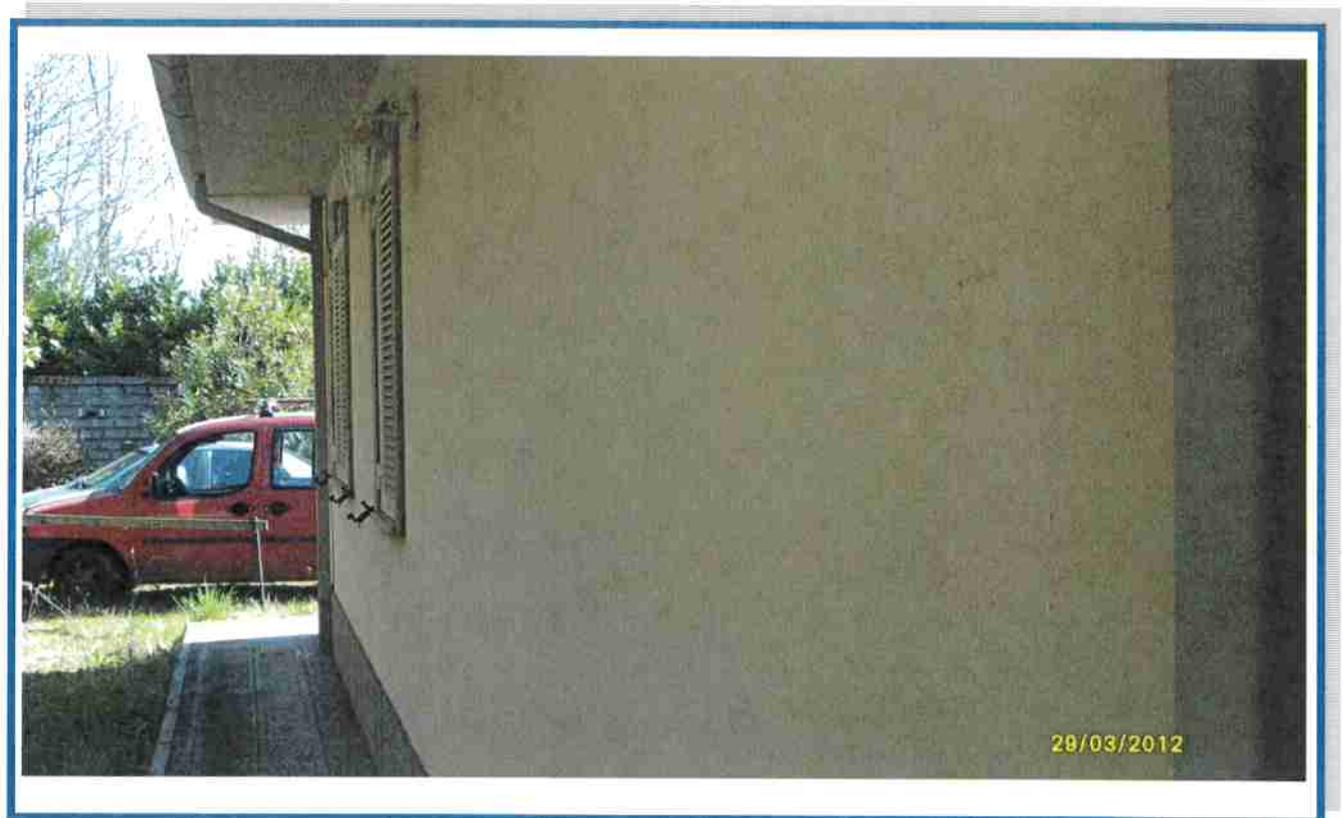


Foto n° 33

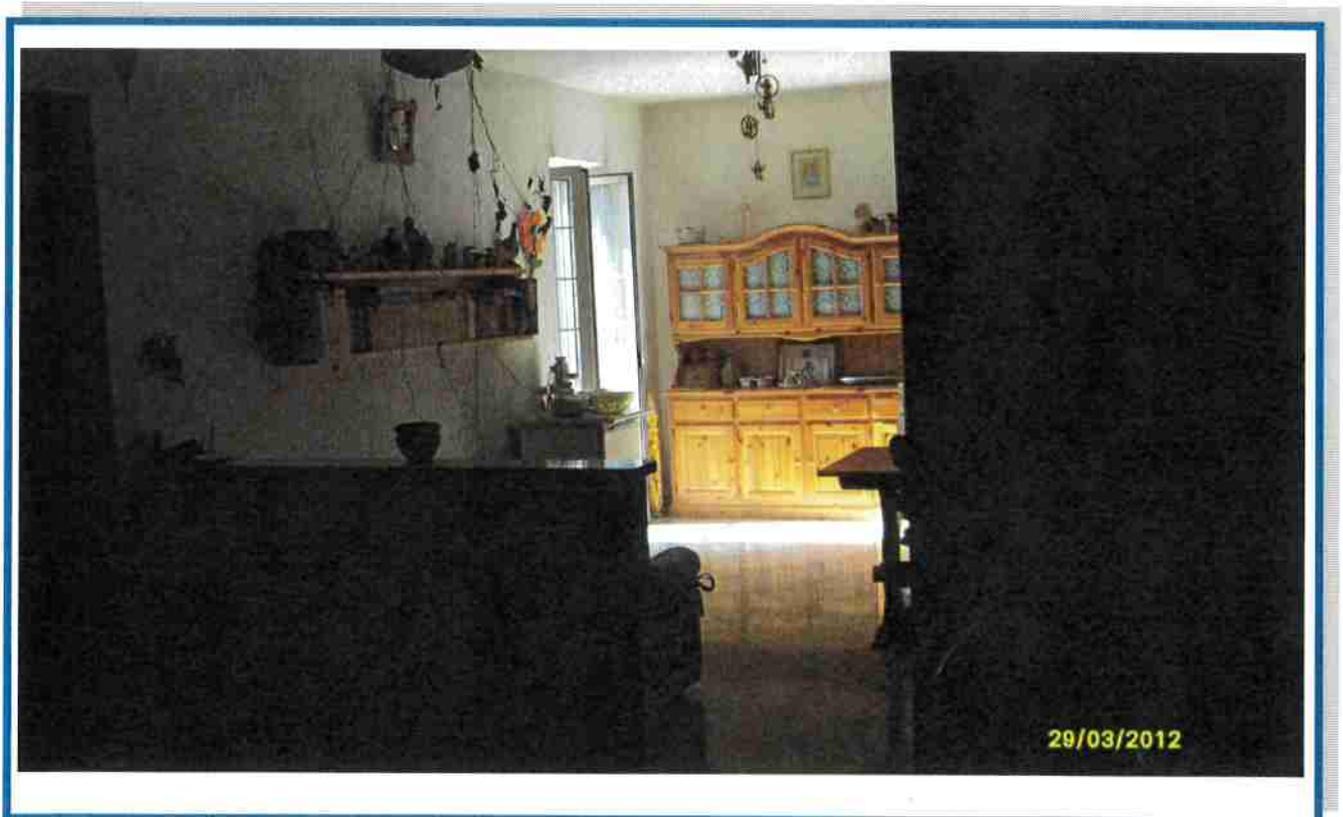


Foto n° 34



Foto n° 35

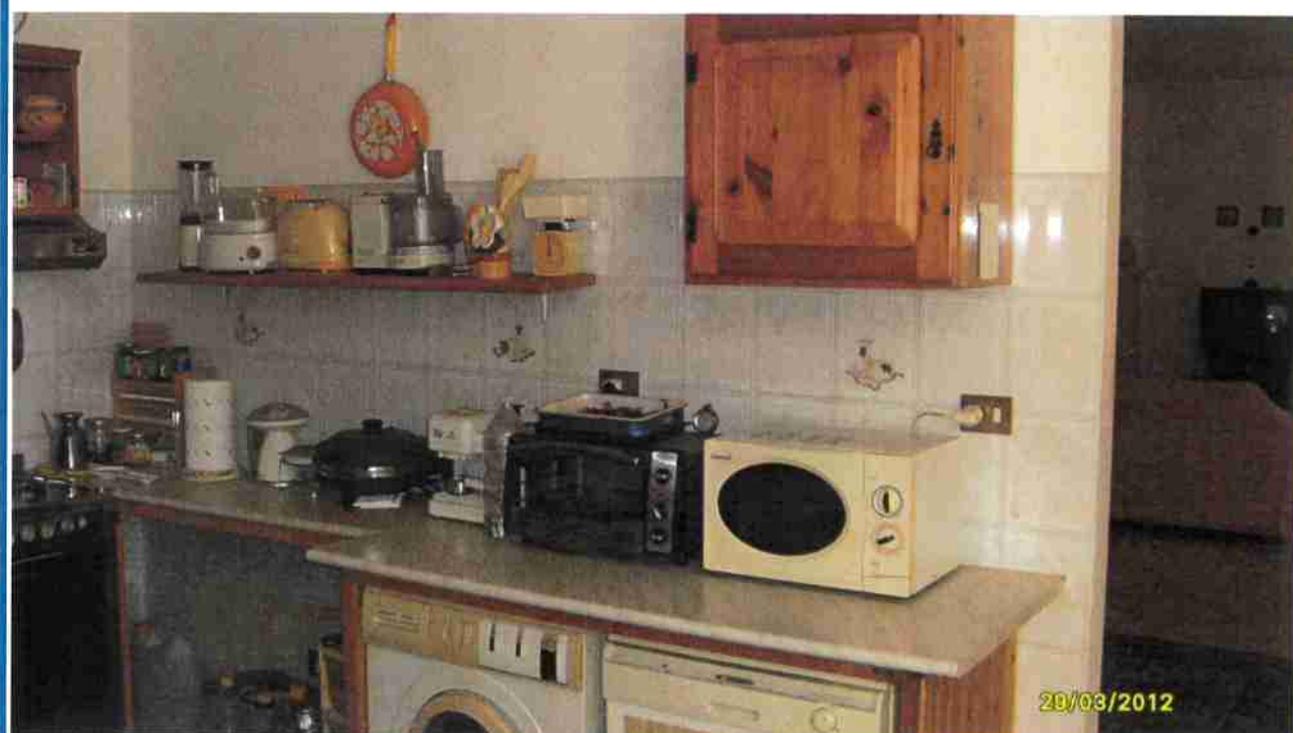


Foto n° 36

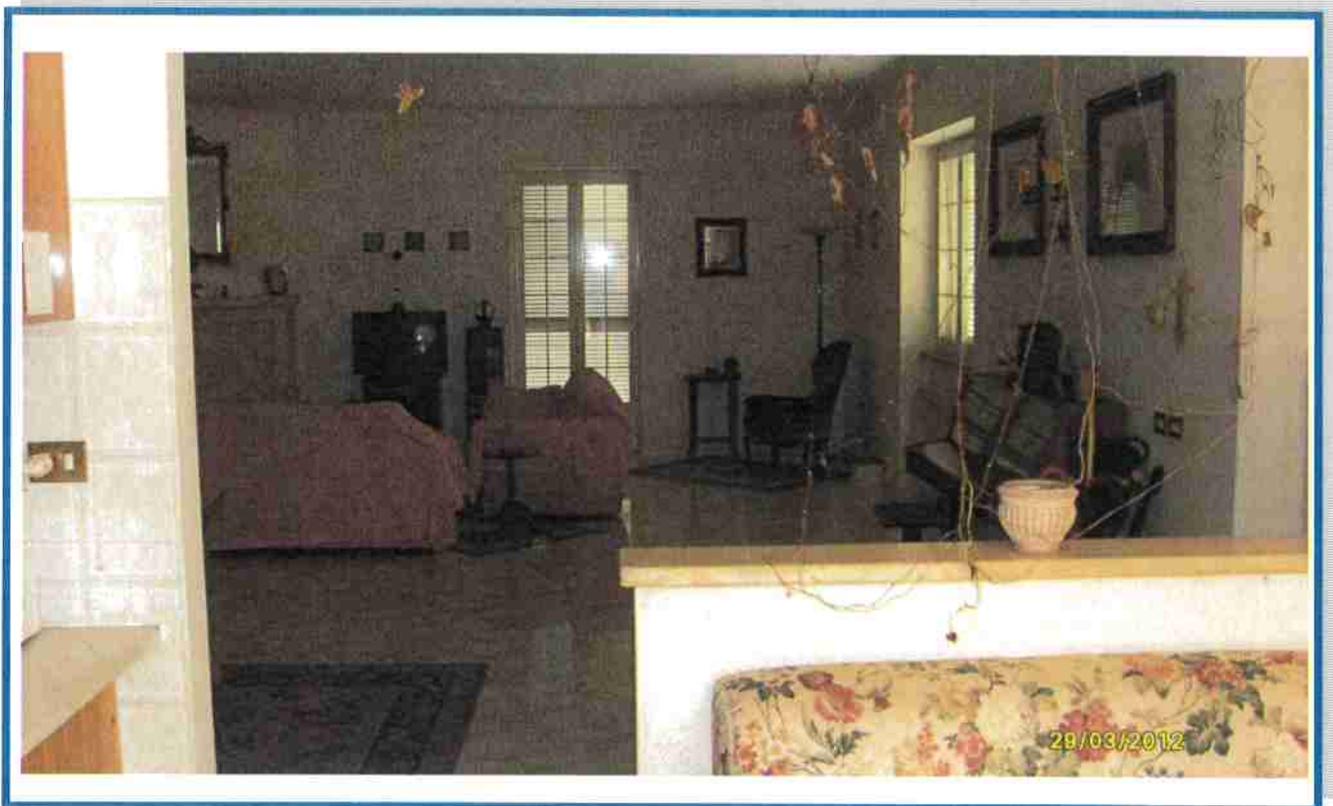


Foto n° 37

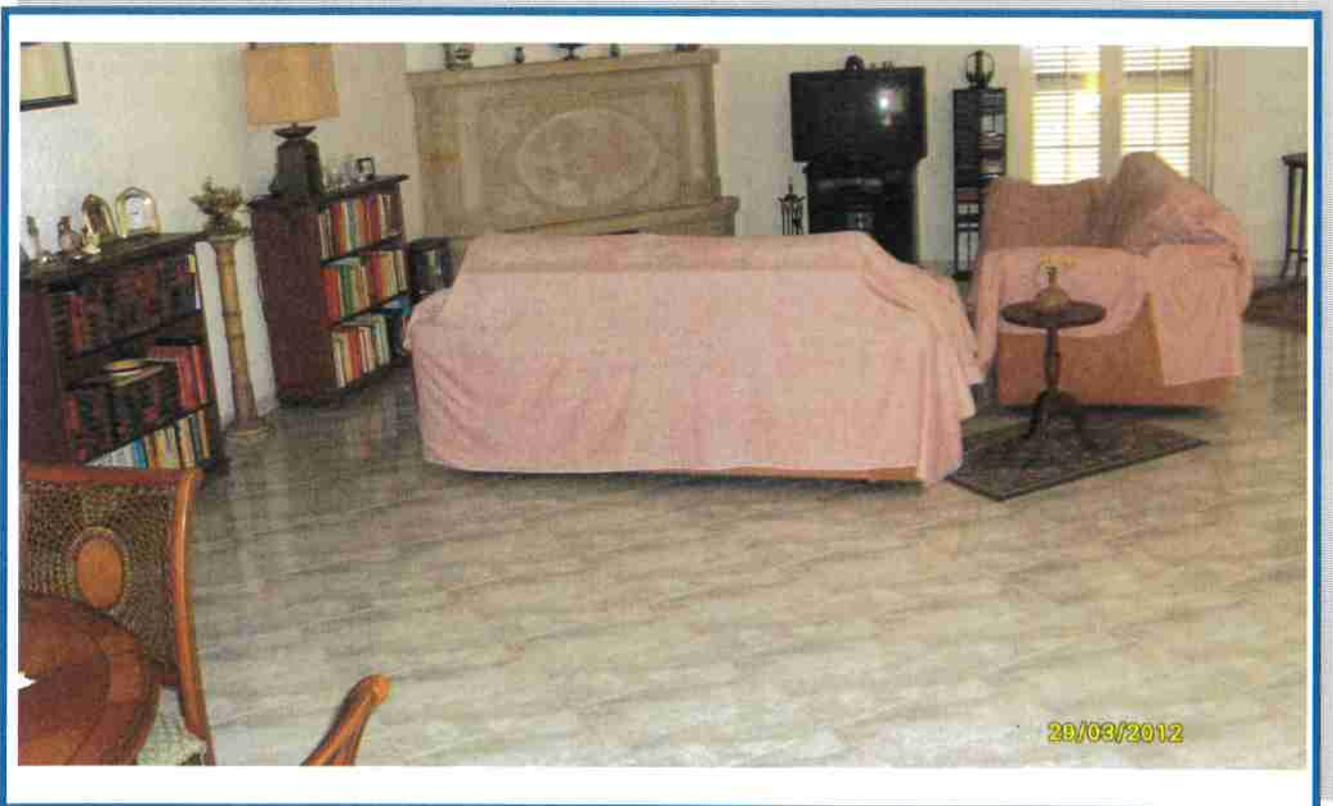


Foto n° 38

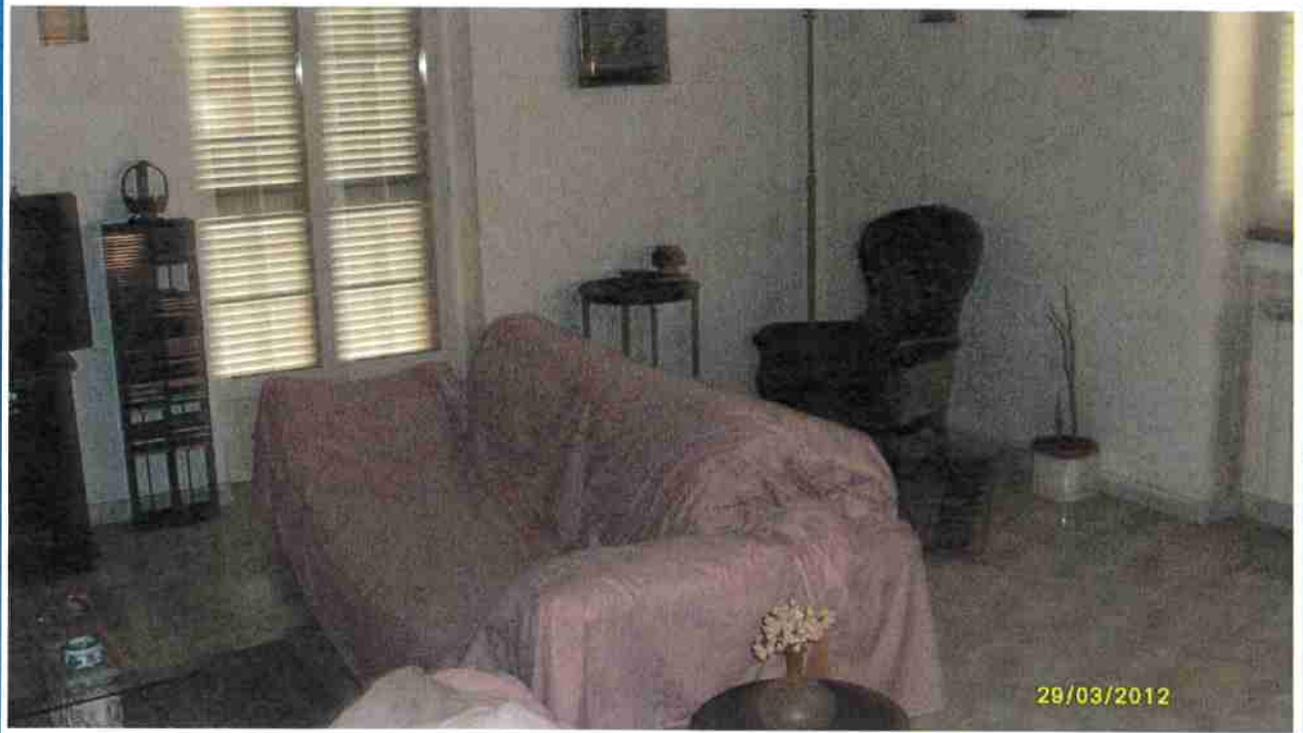


Foto n° 39

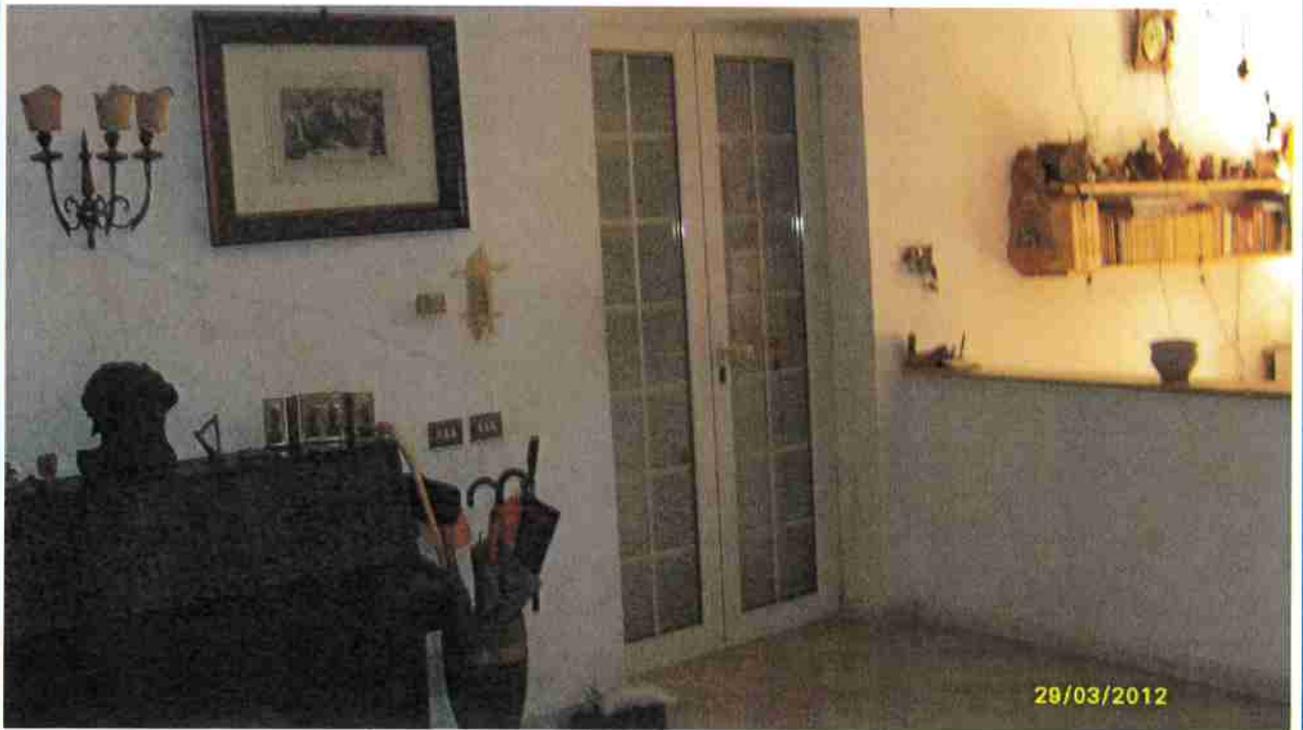


Foto n° 40

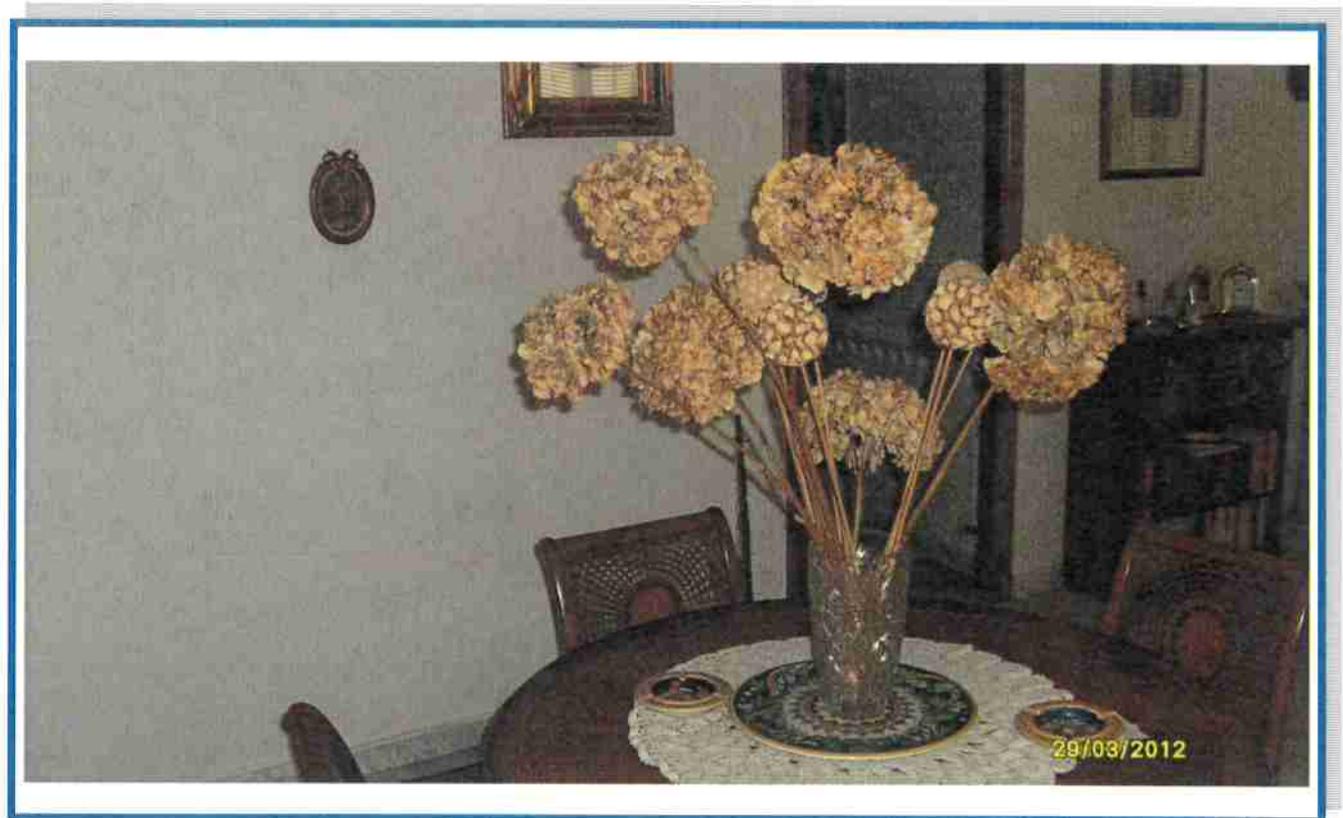


Foto n° 41

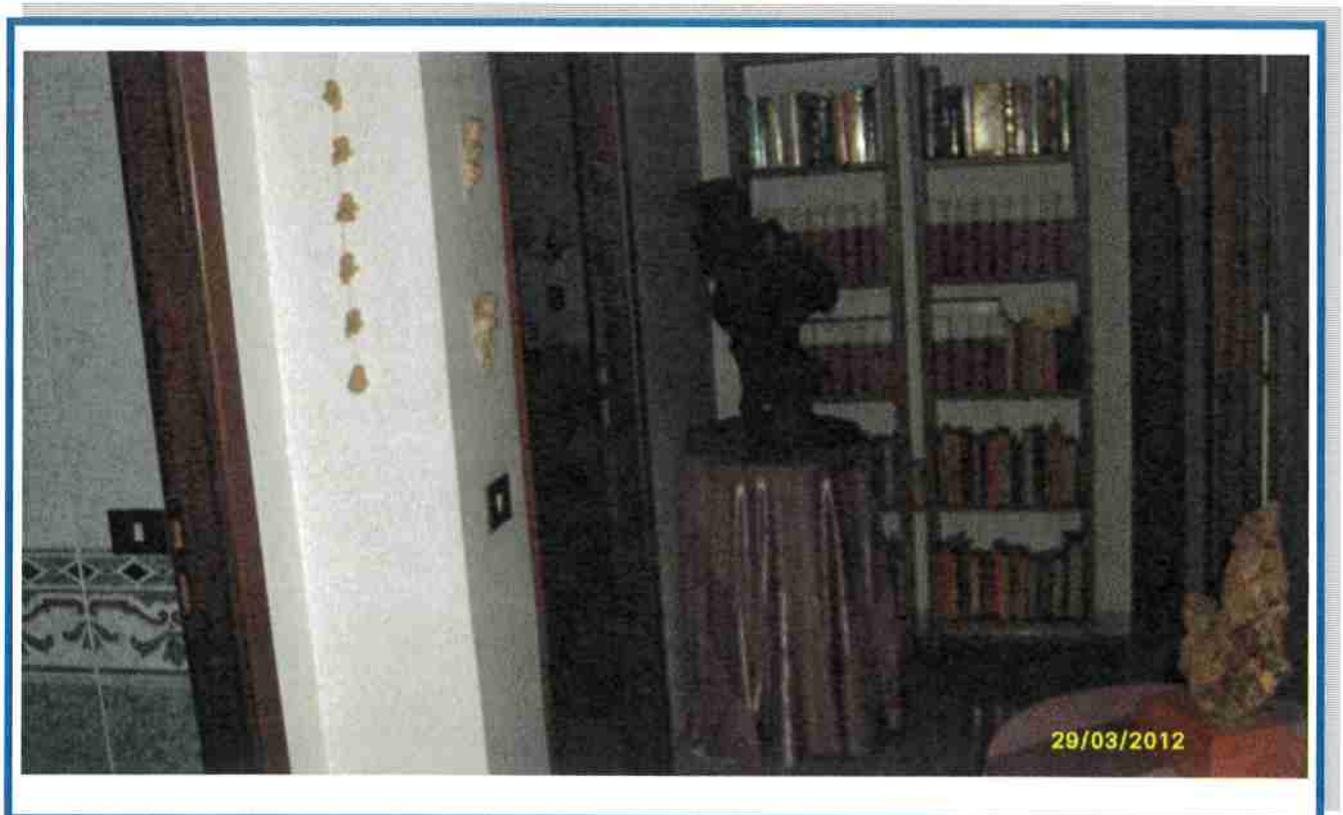


Foto n° 42

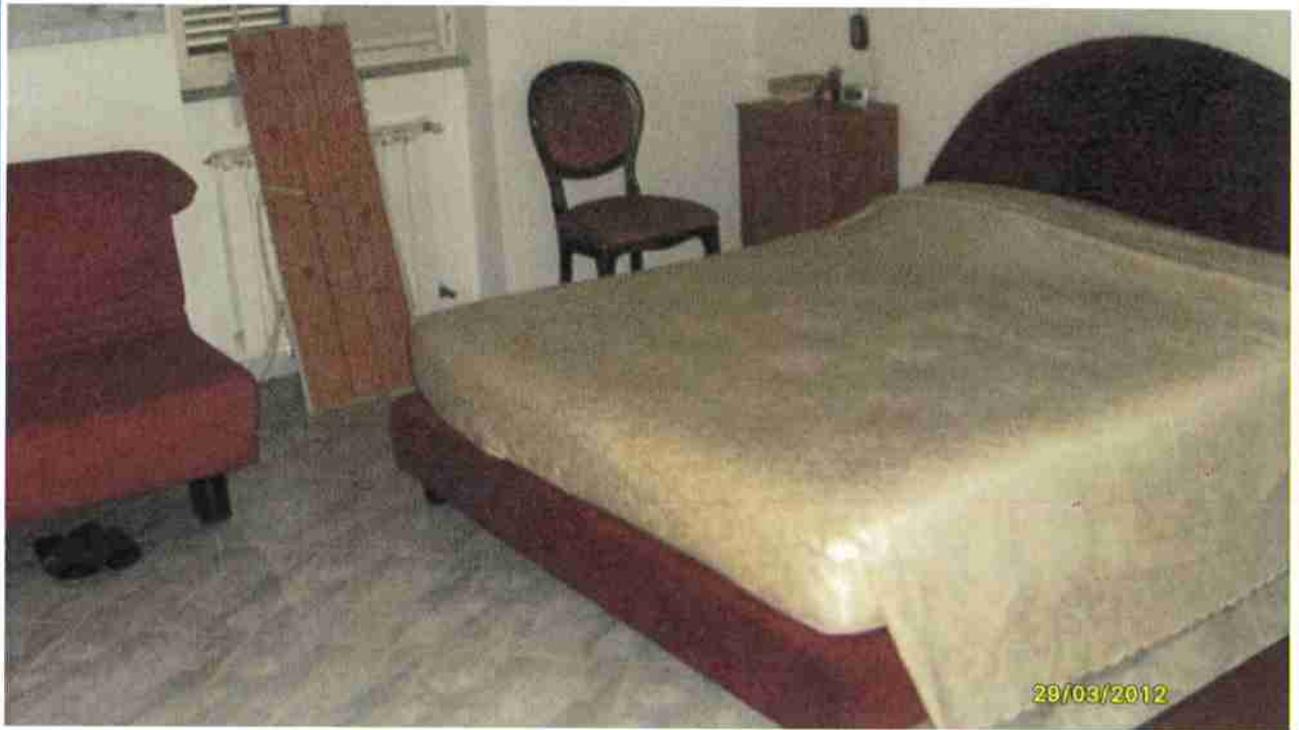


Foto n° 43



Foto n° 44