

Geom. Maurizio MORONI
Corso Don Minzoni n. 16
00045 Genzano di Roma
Tel. 069391014-03358357119

Proc.Esec. 511/2012

Rinvio 27/05/2014

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA
STIMA PROCEDURA ESECUTIVA

Promossa da
M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.
contro

GIUDICE

Dott. Riccardo AUDINO

Data Incarico	24 settembre 2013
Data Ultimo giorno consegna C.T. (Quesito 16)	5 maggio 2014

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare Principale :	511/2012
Nei confronti di:	
Promossa da:	M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.
Con l'intervento di:	
Giudice dell'esecuzione:	Dott. Riccardo AUDINO
Custode Giudiziario:	
Perito (C.T.U.)	Geom. Maurizio MORONI

- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -

1 - Premessa

Con atto di *Pignoramento immobiliare* (Vedere copia Allegato 'A') depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **04/07/2012**, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2* il **24/07/2012** al *Reg. Gen. n. 34264* e *Reg. Part. n. 24109* (Vedere copia Allegato 'B') la **M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.p.a.** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente immobile ubicato nel Comune di **NETTUNO (RM)** e precisamente:

Quota di 1/12 ciascuno degli esecutati su immobile sito in NETTUNO, Via dei Frassini e Via dei Pioppi, appartamento in villino di vani 6 (N.C.E.U.: foglio 31 part.lla 319 categ. A/7).

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il **24/09/2013** dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 “ verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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);

QUESITO N. 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.)*”.

QUESITO N. 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*”.

QUESITO N. 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*”.

QUESITO N. 5 “*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*”.

QUESITO N. 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 degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47".

QUESITO N. 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*".

QUESITO N. 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*".

QUESITO N. 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 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*".

QUESITO N. 10 "*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*".

QUESITO N. 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*".

QUESITO N. 12 "*Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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)*".

QUESITO N. 13 "*Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascun dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando 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 supporto cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica*".

QUESITO N. 14 "*Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non*

costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno *quarantacinque* giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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".

QUESITO N. 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".

QUESITO N. 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)".

QUESITO N. 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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita".

QUESITO N. 18 "*Segnalare* tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso".

QUESITO N. 19 "*Provvedere* a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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".

QUESITO N. 20 "*Estrarre* copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico".

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma agli esecutati per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare, ho ricevuto telegramma di risposta dall'Ente Poste che mi informava la irreperibilità degli esecutati, quindi ho eseguito ricerca all'Anagrafe del Comune dandomi alcuni indirizzi dei comproprietari dell'immobile. Quindi ho inviato telegramma alle Sig.re

(comproprietarie) stabilendo l'accesso per il giorno **30 gennaio 2014**, ho ricevuto telefonata dalla Sig.ra _____ la quale mi informava di anticipare l'appuntamento per il giorno 24 gennaio, al giorno stabilito alla presenza dei Sig.rei _____ ho eseguito sopralluogo ho redatto verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico dell'unità immobiliare (**Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'C'**).

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 “verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato consiste quello enunciato alla documentazione ippocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove è ubicato l'immobile, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì relazione notarile a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'D'**);

3.2 “*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.)”.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicata nel **Comune di NETTUNO** e precisamente:

Quota pari a **2/12** di villino sito alla **Via dei Frassini n. 24**, piano terra composto da tre camere, cucina, bagno, veranda coperta, w.c. e dispensa prospiciente la Via dei Pioppi, la superficie dell'appartamento risulta essere di **mq. 80,28**, veranda coperta **mq. 26,43**, dispensa e w.c. **mq. 8,08** complessivamente tutta l'area netta tra coperto e scoperto ha una superficie di **mq. 115,79**, il tutto confina nell'insieme con Via dei Frassini, propr. Caranzetti, Via dei Pioppi, e pror. Paolini, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita **all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di NETTUNO foglio 31 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E') part. 319 Cat A/7 Classe 3 Vani 6 Rendita € 960,61 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'F') intestato catastalmente a**

proprietà 3/12;

proprietà 1/12;

proprietà 1/12;

proprietà 3/12;

proprietà 1/12;

proprietà 1/12;

proprietà per 1/12;

proprietà per 1/12.

Il giorno del sopralluogo, 24/01/2014, lo scrivente ha avuto notizia che:

a)

io);

b)

- Altezza utile interna appartamento: Piano Terra h= 3,20

- Superficie netta totale appartamento mq. 115,79
- Superficie netta veranda coperta mq. 26,43
- Superficie netta w.c. e dispensa mq. 9,05
- Superficie ragguagliata: mq. 107,86

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	NETTUNO			Località		
Via dei Frassini n. 24						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	CL	Vani	R.D.
31	319		A/7	3	6	960,61

Proprietà:

OMISSIS

*Dati Catastali: Comune di NETTUNO Via dei Frassini n. 24 foglio 31 part. 319
Cat. A/7, cl. 3, vani 6, r.d. 960,61*

*Confinanti: Nell'insieme con Via dei Frassini, propr. Caranzetti, Via dei Pioppi,
propr. Paolini, salvo altri*

*Descrizione lotto: Quota pari a 2/12 di appartamento sito alla Via dei Frassini n. 24,
piano terra composto da tre camere, cucina, bagno, veranda coperta,
w.c. e dispensa prospiciente la Via dei Pioppi, la superficie
dell'appartamento risulta essere di mq. 80,28, veranda coperta mq.
26,43, dispensa e w.c. mq. 8,08 complessivamente tutta l'area netta
tra coperto e scoperto ha una superficie di mq. 115,79,*

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
PIANO TERRA			
<i>Camera</i>	<i>17,53</i>	<i>1,00</i>	<i>17,53</i>
<i>Camera</i>	<i>15,99</i>	<i>1,00</i>	<i>15,99</i>
<i>Camera</i>	<i>17,00</i>	<i>1,00</i>	<i>17,00</i>
<i>Cucina</i>	<i>14,80</i>	<i>1,00</i>	<i>14,80</i>
<i>Bagno</i>	<i>5,52</i>	<i>1,00</i>	<i>5,52</i>
<i>Ingresso/Corridoio</i>	<i>9,44</i>	<i>1,00</i>	<i>9,44</i>
<i>Veranda coperta</i>	<i>26,43</i>	<i>0,70</i>	<i>18,50</i>
<i>W.C.</i>	<i>1,73</i>	<i>1,00</i>	<i>1,73</i>
<i>Dispensa</i>	<i>7,35</i>	<i>1,00</i>	<i>7,35</i>
TOTALE	115,79		107,86

3.3 - 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”.

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, è ben individuabile sul posto.

3.4 -“ Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o macanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”.

Non è necessario eseguire variazione catastale in quanto l'immobile attuale corrisponde alla planimetria deposita all'Agenzia delle Entrate (Già N.C.E.U.).

3.5 -“ Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

Il P.R.G. del Comune di NETTUNO, ha inserito l'area dove è ubicato l'immobile pignorato in **Zona F1 Soggetto a Piano Particolareggiato (Vedere Elaborati e N.T. Allegato 'G')**.

3.6 -“ 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 degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47”.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di NETTUNO inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato edificato **prima del 01 settembre 1967.**

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

- <i>Struttura</i>	: <i>Orizzontale emento armato e verticale muratura</i>
- <i>Copertura</i>	: <i>Terrazzo</i>
- <i>Pareti interne ed esterne</i>	: <i>Eseguite in muratura</i>
- <i>Pavimentazione interna</i>	: <i>Gres ceramico</i>
- <i>Infissi esterni</i>	: <i>Legno</i>
- <i>Impianto elettrico</i>	: <i>Eseguito secondo le nomi dell'epoca della costruzione</i>
- <i>Condizioni generali</i>	: <i>PESSIME</i>

3.7 - “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”.

Lo scrivente ritiene che l’immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Quota pari a 2/12 di Villino in Nettuno ubicato alla Via dei Frassini n. 24, piano terra composto da tre camere, cucina, bagno, veranda coperta, w.c. e dispensa prospiciente la Via dei Pioppi, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 80,28, veranda coperta mq. 26,43, dispensa e w.c. mq. 8,08 complessivamente tutta l'area netta tra coperto e scoperto ha una superficie di mq. 115,79, il tutto confina nell'insieme con Via dei Frassini, propr. Caranzetti, Via dei Pioppi, e pror. Paolini, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di NETTUNO foglio 31 part. 319 Cat A/7 Classe 3 Vani 6 Rendita €960,61.

3.8 - 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”.

L’immobile risulta pignorato nella quota **PARI 2/12.**

3.9 - “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 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".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta **LIBERO**.

3.10 - "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, *acquisire* il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Nulla da riferire al presente quesito.

3.11 - " *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".

L'immobile risulta libero da ogni vincolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni sua eccezione, pertinenza e servitù attiva e passiva.

3.12 - "*Determinare* il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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)".

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il Metodo sintetico, in base alla quotazione di mercato di immobili simili o similari a quelli in

zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di NETTUNO**, zona semiperiferica del Comune.

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di NETTUNO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di NETTUNO, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**.

VISTA SATELLITARE

Ubicazione Immobile

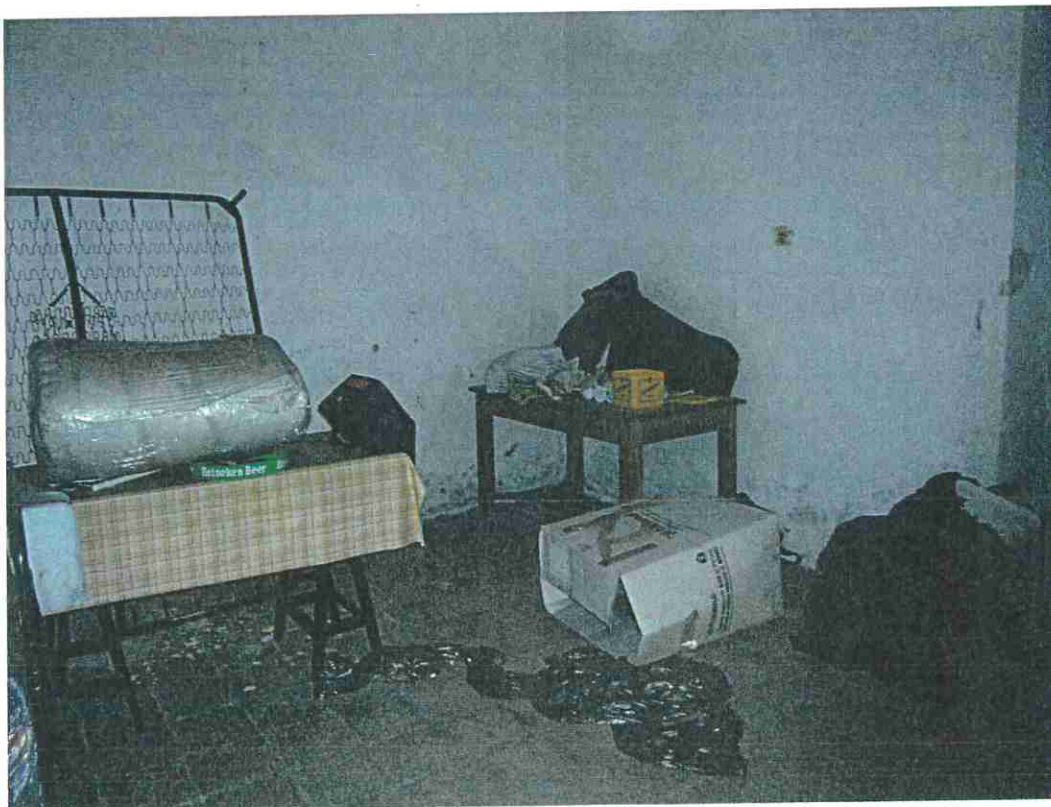
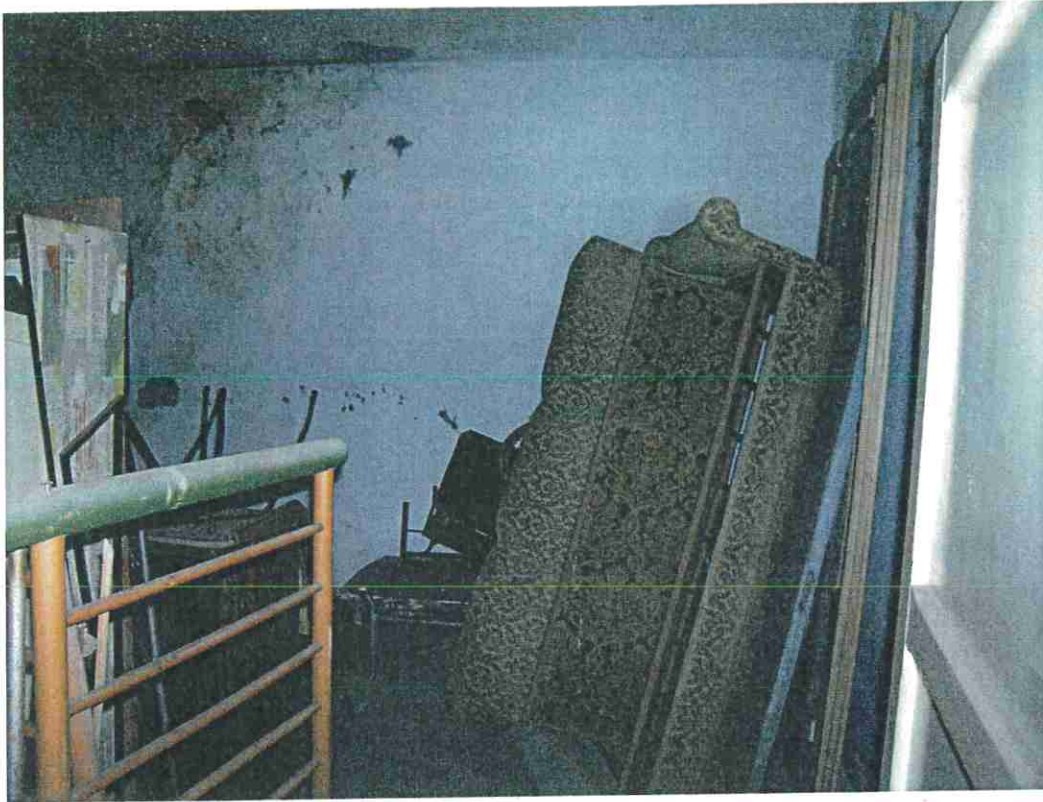


FOTO DELL'EDIFICIO ESEGUITA DALLA VIA DEI FRASSINI



FOTO INTERNE ALL'IMMOBILE









Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'H') di € 1.800,00 al mq./ragguagliato, essendo l'immobile edificato da oltre 60 anni e trovandosi in uno stato di abbandono e pericolante, esistono copiose infiltrazioni di umidità (Vedere foto inserite nella relazione) il prezzo a mq/utile viene detratto del 50%, pertanto esso risulta pari ad € 900,00, dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato dell'immobile intero pignorato

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 107,86	€ 900,00	€ 97.074,00	1	€ 97.000,00

Essendo la quota pignorata a : pari a 2/12 il
valore dell'immobile che andrà all'asta risulta essere € 97.000,00/12x2 = € 16.166,66
arrotondato ad € 16.200,00 (sedidimiladuecento/00).

3.13 - "Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per

iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornando compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascun dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, *depositando* 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 supporto cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in *duplice* copia cartacea ed informatica”.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a rispondere a tutti i quesiti preposti non incontrando difficoltà per l'accesso, depositerà la Consulenza nei 10 (dieci) giorni prima dell'udienza fissata che risulta essere il **27/05/2014** (Vedere Bando Asta Allegato 'I').

3.14: “*Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’art. 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*”.

Il sottoscritto C.T.U. invierà per posta copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, 45 (quarantacinque) giorni prima dell’udienza fissata che risulta essere il **27 maggio 2014** (Vedere copie ricevute spedizione Allegato ‘L’).

3.15: “*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*”.

Lo scrivente C.T.U. interverrà nel giorno dell'udienza prefissata per l'ordinanza di vendita che risulta essere il **27 maggio 2014**.

3.16: “*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)*”.

Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

3.17: “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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita”.

In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

3.18: “Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso”.

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

3.19 –“Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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”.

LOTTO UNICO

<i>Comune</i>	<i>NETTUNO</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via dei Frassini n. 24</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra</i>
<i>Confini</i>	<i>Confina nell’insieme con con Via dei Frassini, propr. Caranzetti, Via dei Pioppi, e pror. Paolini, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>31</i>
<i>Particella</i>	<i>319</i>
<i>Categoria</i>	<i>A/7</i>
<i>Classe</i>	<i>3</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Vani 6</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 960,61</i>

Vengono allegate tre copie della descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti.

3.20 –“Estrarre copia del fascicolo dell’esecuzione su supporto informatico”.

Vengono allegate n. 2 copie della relazione peritale su supporto magnetico.

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data 24/07/2012 al n. 34264 Reg. Gen. e n. 24109

reg. Part.. a favore della *M.P.S. Gestione Crediti Banca S.p.a.*

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO IMMOBILE SITO IN NETTUNO VIA DEI FRASSINI 24 *ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 511/2012 R.G.*

Promossa da	<i>M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.</i>		
Nei confronti di			
G.E.	DOTT. R. AUDINO		
Custode Giudiz.			Recapito
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito
			069391014
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	16.200,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo Via dei	Zona:
NETTUNO	RM	Frassini n. 24	

Diritti:

Piena proprietà		Quota		
Comproprietari	X	quota	3/12	
Comproprietari	X	quota	1/12	
Comproprietari	X	quota	1/12	
Comproprietari	X	quota	1/12	
Comproprietari	X	quota	3/12	
Comproprietari	X	quota	1/12	
Comproprietari	X	quota	1/12	
Comproprietari	X	quota	1/12	

Immobile:

Appartamento	
Villino isolato	X
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
31	319		6	A/7	3	960,61

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
31	319		6	A/7	3	960,61

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Appartamento	MQ. 115,79										
Sup. Veranda coperta	MQ. 26,43										
Sup. w.c. e dispenza	MQ. 9,05										
Superficie convenzionale	MQ. 107,86										
Anno di costruzione	A. 1956		Anno di manutenzione								
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo		X
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo		X
Impianto elettrico	a norma		Inesistente		X	Impianto termico		Inesistente		X	
Stato dell'immobile	Libero		Locato			Altro		LIBERO ED ABBANDONATO			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Quota pari a 2/12 di Villino in Nettuno ubicato alla Via dei Frassini n. 24, piano terra composto da tre camere, cucina, bagno, veranda coperta, w.c. e dispensa prospiciente la Via dei Pioppi, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 80,28, veranda coperta mq. 26,43, dispensa e w.c. mq. 8,08 complessivamente tutta l'area netta tra coperto e scoperto ha una superficie di mq. 115,79. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di NETTUNO foglio 31 part. 319 Cat A/7 Classe 3 Vani 6 Rendita €960,61

PREZZO BASE D'ASTA €16.200,00
Diconsi Euro sedicimiladuecento/00

Velletri 29.01.2014

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)

ALLEGATO 'A'

STUDIO LEGALE RANCHINO

Via Cristoforo Colombo n.177 - 00147 - Roma

Tel.06/5120519-5137885 Fax 06/5141838

E-mail: info@studioranchino.com Web:www.studioranchino.com

P.E.C. micheleranchino@ordineavvocatiroma.org

ORIGINALE

R. Ranchino
6.05.12
Fot. 4

1436.001- sc -MPS - fg.n. 25064177.55 (sc)

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ATTO DI PIGNORAMENTO

La "MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA", con sede in Siena, Piazza Salimbeni, n. 3, Cap. Soc. € 100.000.000,00, iscritta al Registro Imprese di Siena in data 13.08.02, n. iscrizione e codice fiscale 92034880523, partita I.V.A. 01079950521, facente parte del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, cod. gruppo 1030.6 cod. banca 3219.3, non in proprio, ma in nome e per conto della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.", con sede in Siena, Piazza Salimbeni, 3, Cap. Soc. € 7.484.508.171,08 - Riserve patrimoniali € 10.173.026.753,60- codice fiscale e partita I.V.A. 00884060526, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Siena in data 23.08.95 al n. 9782 vol. 11728, aderente al Fondo Interbancario per la tutela dei depositi, facente parte del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, cod. gruppo 1030.6, cod. banca 1030.6, a quanto in appresso legittimata giusta procura notarile in data 17.10.2002 ai rog. Dott. Vieri Grillo Notaio in Siena (148931 Rep.), in persona del Dott. Renato Foti, nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Periferico di Roma della suddetta MPS Gestioni Crediti Banca SpA e come tale legale rappresentante della medesima per gli affari del ridetto Ufficio Periferico di Roma ai sensi dell'art. 21 del vigente Statuto nonché in virtù nonché in virtù di atto di nomina dei Responsabili e Sostituti degli Uffici Periferici del 01.08.2011 rep.n. 189950 -



3) - che con atto di precetto notificato in data 10.05.2012 ai sensi dell'art. 143 c.p.c. ai Sigg.ri _____ in forza di decreto ingiuntivo n. 2628/95 (Rg.n. 2677) ha intimato ai predetti in via solidale il pagamento della somma complessiva di € 47.261,00 oltre IVA e CPA sul dovuto, oltre alle spese successive alla emissione del decreto ingiuntivo, oltre alle competenze professionali ed onorario per l'atto di precetto, oltre alle spese di notifica dell'atto di precetto, oltre agli onorari e successive occorrenze, oltre agli interessi di mora al tasso e dalla data così come liquidati nel decreto ingiuntivo sino al saldo;

4) - che i debitori non hanno ancora provveduto al richiesto pagamento.

Tutto ciò premesso la MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA non in proprio, ma in nome e per conto della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.", chiede che si proceda alla esecuzione forzata sugli immobili sottodescritti dei Sigg.ri _____ per la quota di 1/12 della piena proprietà ciascuno:

DESCRIZIONE IMMOBILI:

In Nettuno, Via dei Frassini e Via dei Pioppi, appartamento in villino di vani 6 (N.C.E.U. foglio 31 part.lla 319 categ A/7).

Roma, 21.05.2012

(Avv. Michele Franchino)

Io sott. Uff.le Giud.rio, in virtù dell'atto di precetto di cui sono munito, e dei titoli esecutivi suindicati ho eseguito sì come eseguo

PIGNORAMENTO

contro:

1)

Mediante spedizione in plico raccomandato con
avviso di ricevimento dall'Ufficio Postale di Velletri
affrancato nel 3 (posta segreta 20-11-82 M. 890)
Dati 13/6/12
Fiducioso di Velletri
Dimitrio Santoro
Ufficio di Velletri

RACC. 66490/13.993-0
DEL 13 GIU. 2012



ALLEGATO 'B'

Nota di trascrizione

Registro generale n. 34264
Registro particolare n. 24109
Presentazione n. 54 del 24/07/2012

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

liquidazione Totale	€ 267,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Seguita la formalità.

Summa pagata € 267,00 (Duecentosessantasette/00)
Cervuta/Prospetto di cassa n. 30302
Protocollo di richiesta RM 589706/1 del 2012

Il Conservatore
Conservatore EUDIZI PIETRO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 13/06/2012
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
Sede VELLETRI (RM)

Numero di repertorio 2116
Codice fiscale 87006010588

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
Richiedente AVV. MICHELE RANCHINO
Indirizzo VIA C. COLOMBO N. 177 - 00147 ROMA

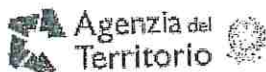
Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	F880 - NETTUNO (RM)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	Foglio 31	Particella	319	Subalterno
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza	6 vani	



Ufficio provinciale di ROMA
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di ROMA 2

Nota di trascrizione

Registro generale n. 34264
Registro particolare n. 24109
Presentazione n. 54 del 24/07/2012

Pag. 2 - Fine

Indirizzo VIA DEI FRASSINI E VIA DEI PIOPPI

N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Sede SIENA (SI)
Codice fiscale 00884060526
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/6

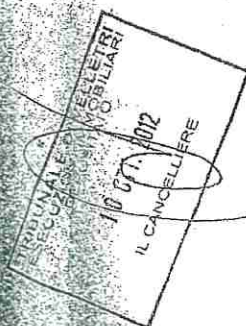
Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome
Nato il
Sesso F
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12
Soggetto n. 2 In qualità di -
Cognome
Nato il
Sesso M
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/12

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Si precisa che la Mps Gestione Crediti Banca Spa agisce nella qualità di mandataria della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa ed è rappresentata e difesa dall'Avv. Michele Ranchino del Foro di Roma e con lui elettivamente domiciliata in Velletri Via Antonio Gramsci n. 19 presso l'Avv. Alessandra Ciccotti



CONSERVATORIA RE II, ROMA, 2°

Al cons. n. 551 c.p. si dichiara che, dal 1° gennaio 2012, alla data di trascrizione del presente atto, i termini estando gli eventuali atti pregressi, relativi a: licenze precedentemente a cartacee: per i (con e senza luogo a data di nascita) e re e ivamente a: ben E: pignorati: NO, ris: lano, ALIVE formalità.

IL CONSERVATORE
Pietro EUDIZI

ALLEGATO 'C'

Tribunale di Velletri

Sezione Esecutiva Giust. Pen.

Esc. 5/11/2012 Promossa da M.P.S. Giudice

Proct. Banca Carlo Tasso

Il sottoscritto Geom. Maurizio Marconi, C.F. [illegible]
della intersezione esecutiva, il giorno 24
del mese di gennaio 2014 alle ore 10,00,
faccio avvio Telegrafico e spostamento
dell'appartamento - dove abitavo ed
alle ore prefissate, si è recato in Notturno
alle vie dei Tronconi n° 24 proficua ad
in via dei P. o/r dove finalmente prende il

in occasione di esiguo e rilevante
[illegible] e planimetria dell'int
med. l'ore [illegible] - Il presente
verbalizzare chiuso alle ore 11,00 fatto
Campese e sottoscritto
Maurizio Marconi

ALLEGATO 'D'

Tribunale di Velletri
G.E. Dr. R. Audino
esecuzione immobiliare n. 511/2012 R.G.E

a favore di: **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.**
in nome e conto di
BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.
contro:

relazione preliminare delegata dal G.E. al Notaio M.C. Spicci

ricorso ex art. 591 ter c.p.c.

*Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 24 luglio 2012 al numero 24109 di formalità
a favore di: BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena
CF: 00884060526
a carico di: -*

per la quota di 1/12

*gravante sul seguente immobile, sito in Nettuno via dei Frassini e via dei Pioppi
s.n.c. e più precisamente:
appartamento in villino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno
foglio 31 p.lla 319 categoria A/7*

Dalla documentazione in atti risulta che:

- a) l'istanza di vendita degli immobili pignorati, è stata prodotta rispettando i termini di cui agli artt. 501 e 497 c.p.c., ove la notifica dell'atto di pignoramento si consideri perfezionata in data 13 giugno 2012 (vedi nota di trascrizione del pignoramento), con successivo deposito della istanza di vendita in data 24 luglio 2012;
- b) la certificazione notarile attestante le risultanze dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati, in conformità a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., è stata tempestivamente depositata in data 10 ottobre 2012;
- c) non ci sono creditori iscritti e non intervenuti cui effettuare avviso ex art. 498 c.p.c. essendo EQUITALIA SUD intervenuta in data 3 aprile 2013, giusta notifica del precedente per ambedue le ipoteche iscritte in suo favore;

raccomandato, non dell'immissione in cassetta, sempre che gli esecutati siano effettivamente reperibili all'indirizzo indicato;

- *non risultano identificati gli attuali comproprietari dell'immobile esecutato;*
- *non risultano effettuate le notifiche ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.;*
- *l'iscrizione ipotecaria del precedente, contrariamente al pignoramento che grava per la rispettiva quota di 1/12, grava soltanto per la quota di 1/8 in danno di Nucci Nadia e Fanari Luca.*

Pertanto il sottoscritto Notaio

rimette gli atti al G.E.

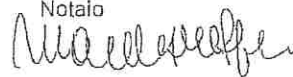
affinché, differisca la nomina del C.T.U.,

disponendo che il creditore procedente, con congruo anticipo rispetto alla data fissata per l'udienza di prima comparizione, trasmetta al Notaio delegato e depositi nel Fascicolo d'Ufficio la seguente documentazione a integrazione di quella già depositata e più precisamente:

- attestazione del perfezionamento delle notifiche dell'atto di pignoramento agli esecutati;
- certificati idonei a identificare gli attuali comproprietari dell'immobile da subastare (ovvero oltre a FANARI MARIO - erede di Fanari Alfiero al pari degli esecutati Nucci Nadia e Fanari Mario - anche a tutti coloro che, insieme agli aventi causa del defunto Fanari Alfiero, sono gli attuali comproprietari del bene) con attestazione delle notifiche ai loro rispettivi indirizzi andate a buon fine.

Dr. Maria Cristina Spicci

Notaio



IN ALLEGATO:

- STAMPATA DELLA TRASCRIZIONE DEL CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE CONTRO FANARI ALFIERO A FAVORE DI NUCCI NADIA, FANARI MARIO E FANARI LUCA

Dalla certificazione notarile in atti risulta che:

d) l'acquisto dell'immobile è stato effettuato dagli esecutati oltre il ventennio, ovvero per successione del rispettivo padre e coniuge, Sig. Fanari Alfiero, deceduto in data 8 marzo 1978; la registrazione della successione presentata in data 1 dicembre 2003 e la trascrizione della medesima effettuata in data 3 gennaio 2005 hanno valore meramente fiscale, con conseguente irrilevanza ai fini della procedura esecutiva della errata indicazione nella trascrizione della data di nascita del Fanari Luca;

e) i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato

INTESTAZIONE CATASTALE: (3/12), (1/12),
(1/12) (1/12) (3/12), (1/12),
(1/12) (1/12) (1/12);

f) in base alla certificazione ipocatastale è dato sapere soltanto che, per successione, sono proprietari ciascuno della quota di 1/12 dell'immobile pignorato, ma non è dato sapere chi siano i comproprietari atteso che, fra l'altro, i nominativi indicati nelle intestazioni catastali assolutamente non certificano alcun che;

g) Pregiudizievoli gravanti :

ISCRIZIONI:

1) ipoteca giudiziale iscritta in data 21 aprile 1995 al numero 2265 di formalità, a favore di BANCA TOSCANA S.P.A., contro
per la quota di 1/8 ciascuno
grava per £ 172.000,000 ;

2) ipoteca legale iscritta in data 7 novembre 2005 al numero 21359 di formalità, a favore di SERVIZIO RISCOSSIONE CONC. PROV. DI ROMA contro
per la quota di 1/12
grava per euro 101.248,00 ;

3) ipoteca legale iscritta in data 28 aprile 2007 al numero 10304 di formalità, a favore di GERIT S.P.A. AGENTE RISC. PROV. ROMA contro
per la quota di 1/12
grava per euro 3.764,00

TRASCRIZIONI

Atto di pignoramento in epigrafe trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 24 luglio 2012 al numero 24109 di formalità contro
per la quota di 1/12 e per la quota di 1/12

ANNOTAZIONI:

- non risulta depositata attestazione di perfezionamento della notifica agli esecutati: c'è nel Fascicolo d'Ufficio l'attestazione della spedizione del plico

Il cd-rom contenente gli atti del Fascicolo di Ufficio elencati e scannerizzati in conformità alle direttive impartite dal G.E. con ordinanza del 13 marzo 2013 verrà depositato dopo l'acquisizione della documentazione richiesta insieme a necessaria relazione integrativa.

ALLEGATO 'E'



ALLEGATO 'F'



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/09/2013 - Ora: 08.56.41
Visura n.: RM0683787 Pag. 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2013

Dati della richiesta										
Comune di NETTUNO (Codice: F880)										
Provincia di ROMA										
Foglio: 31 Particella: 319										
Dati relativi all'immobile selezionato										
Catasto Fabbricati										
Unità immobiliare										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	31	319				A/7	3	6 vani	Euro 960,61
Indirizzo: DEI FRASSINI DEI PIOPPI piano: 1°										
INTESTATI										
N.	DATI ANAGRAFICI									
1	CODICE FISCALE									
2	DIRITTI E ONERI REALI									
3	(1) Proprietà per 3/12									
4	(1) Proprietà per 1/12									
5	(1) Proprietà per 1/12									
6	(1) Proprietà per 3/12									
7	(1) Proprietà per 1/12									
8	(1) Proprietà per 1/12									

Mappali Terzoni Correlati
Sezione - Foglio 31 - Particella 319

Tributi erariali: Euro 1,00

Ricevuta n. 258534

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria Richiedente: CTU MORONI

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



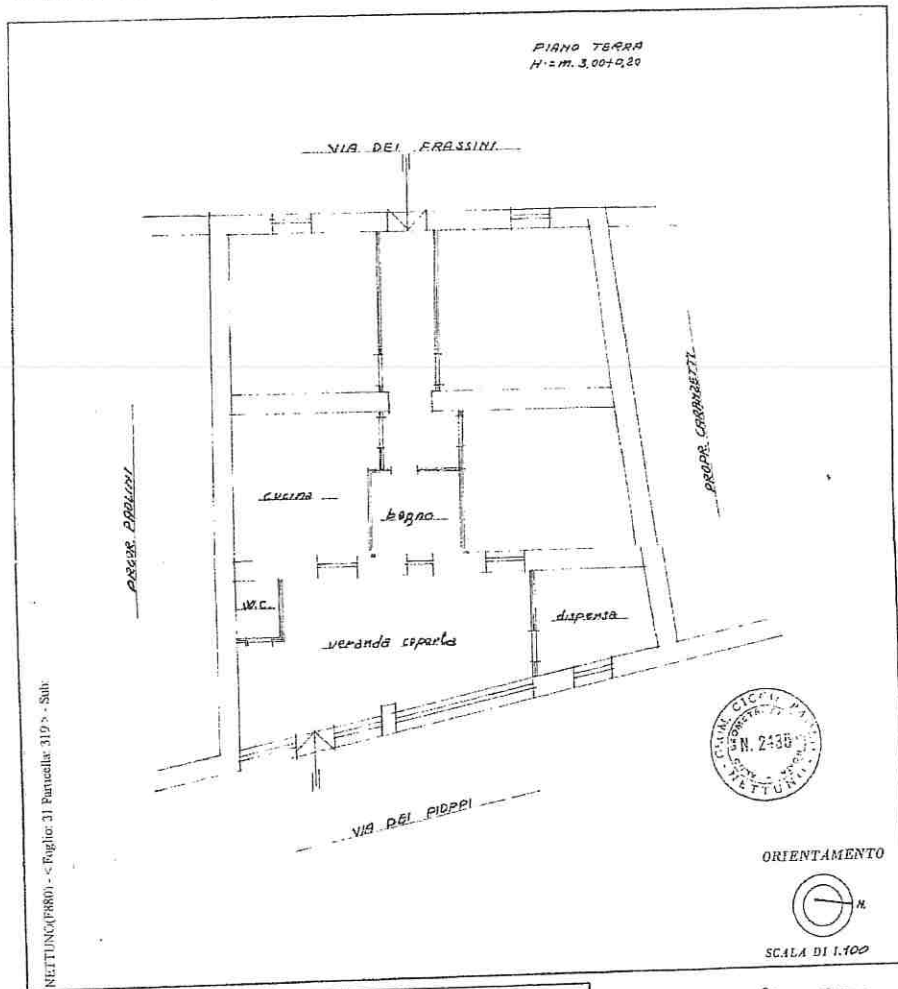
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1931, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NETTUNO Via DEI FRASSINI - VIA DEI PIOPPI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA - SCHEDA D. N. 0739463



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
20/05/72
AUT. N.º
Simulazione al 30/05/72
I PIOPPI (anno 72)

Compilata dal Geom. PAOLO CISCO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Roma
DATA 8-5-72
Firma: Geom. Paolo Cisco

ALLEGATO 'G'

LEGENDA

	CONFINI DEI LOTTI ESISTENTI
	CONFINI DEI LOTTI NUOVI
	DISTACCHI OBBLIGATORI
	AREA DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI
	SAGOMA CONSIGLIATA DEI NUOVI FABBRICATI
	NUMERO DEI PIANI
	FRONTI COMMERCIALI
	FABBRICATI DA CONSERVARE
	COMPLEMENTI DI FABBRICATI
	GIARDINI PRIVATI VINCOLATI
	AREE DI RISPETTO
	AREE PER SERVIZI PUBBLICI
	AREE PER VERDE PUBBLICO
	PASSAGGI PRIVATI
	PARCHEGGI PRIVATI
	PARCHEGGI PUBBLICI
	LIMITE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

COMUNE DI NETTUNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA F₁

DEL C.C. 91-15/3/77

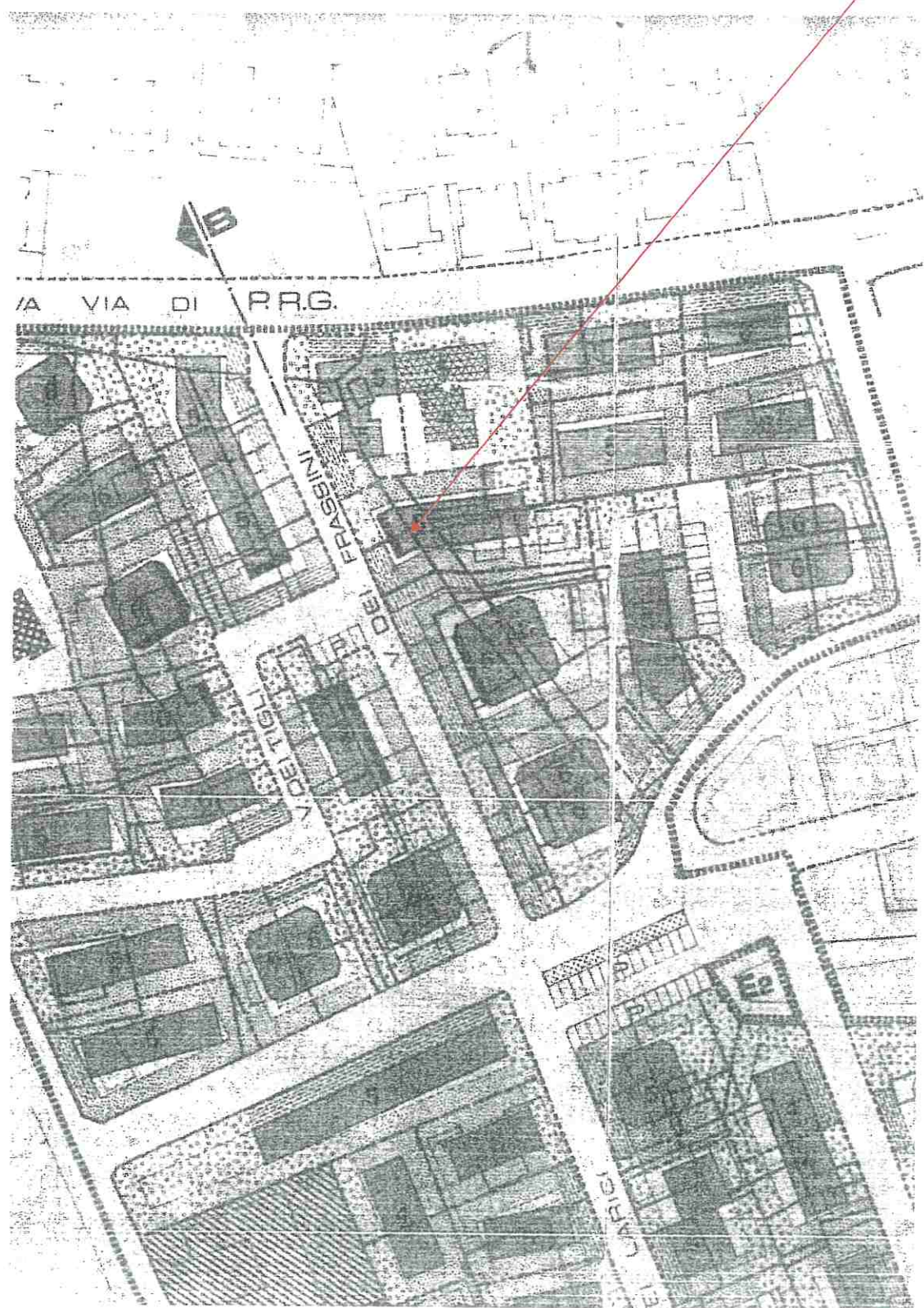
DEL C.C. 95-25/3/77

UTILIZZAZIONE EDILIZIA

TAV

4

UBICAZIONE LOTTO PERTINENZA



DEFINITIVO

LEGENDA

	CONFINI DELLE NUOVE UNITA' IMMOBILIARI
	NUMERO DELLE SUDETTE
	CONFINI DELLE PARTICELLE CATASTALI
	PASSAGGI PRIVATI
	EDIFICI ESISTENTI
	NUMERO DELLE PARTICELLE CATASTALI
	LIMITE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

COMUNE DI NETTUNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA F₁

DEL. C.C. 91 - 15/3/77

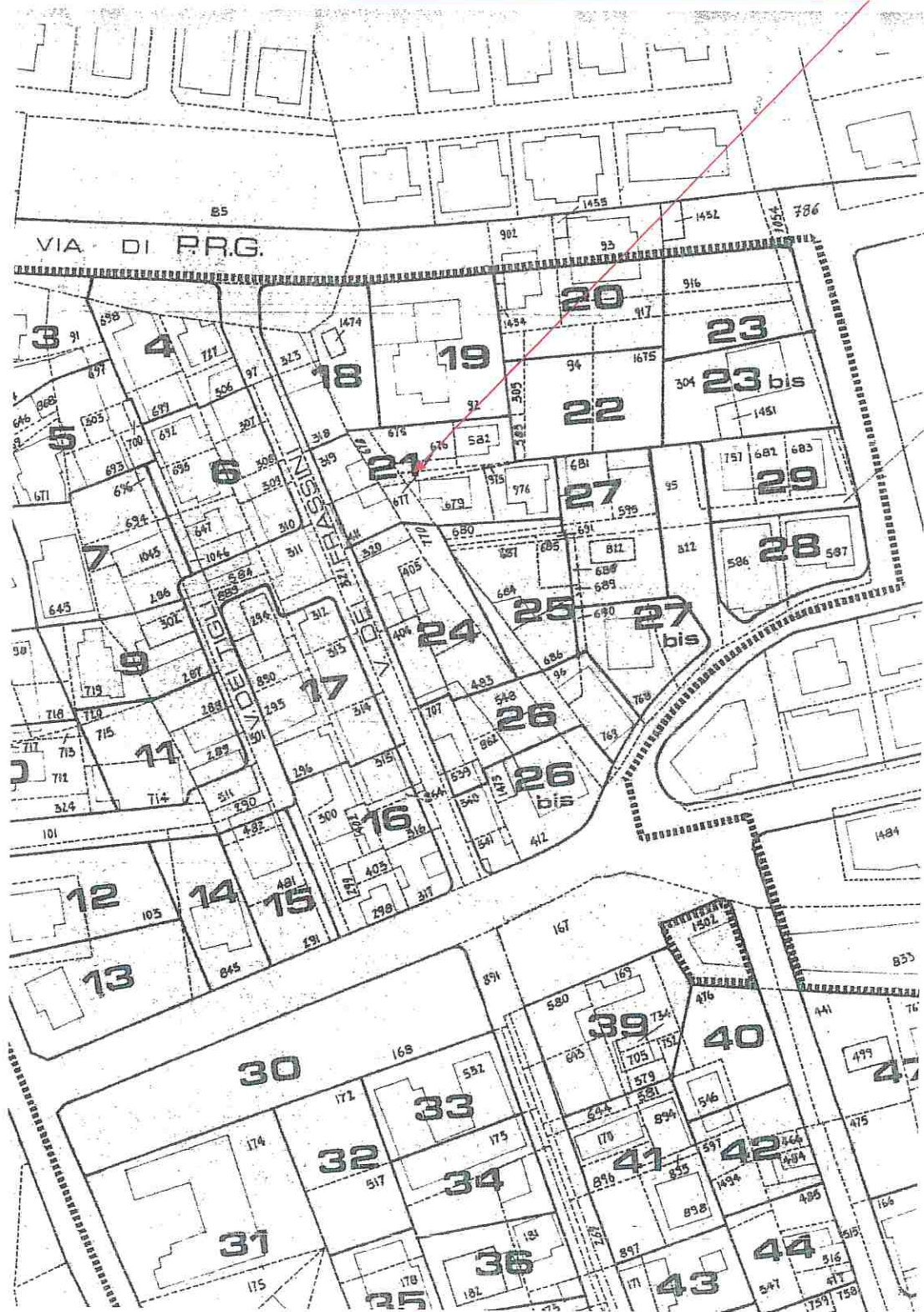
DEL. C.C. 96 - 25/3/77

RIFUSIONE PARTICELLARE

TAV

2

UBICAZIONE LOTTO TERRENO PERTINENZA



Che per effetto del P.R.G., approvato con deliberazione di G.R. n°568 del 22-5-1973,

ART 17 - ZONA F 1 : Zona di completamento residenziale

Tale zona riguarda aree già in parte edificate.

In attesa dei piani particolareggiati, in essa continuano ad applicarsi le tipologie in uso, con il rispetto comunque delle seguenti norme:

- a) indice di edificabilità fondiario, al netto di strada ed altri spazi pubblici esistenti, pari a 5,00 mc./mq.;
- b) superficie minima dei lotti pari a mq: 500;
- c) altezza massima assoluta pari a ml. 20,50; contenuta comunque in una volta e mezza la larghezza della strada prospiciente; intendendo per altezza massima assoluta dell'altezza del colmo nel caso di copertura a tetto;
- d) distacchi minimi dalle strade e dai confini di proprietà pari a metri 5,00.

Che la particella ricade nel Piano Particolareggiato, denominato "F/1", approvato dal C.C. con deliberazione n° 349 del 02-12-1978, pubblicato sul B.U.R.L. n° 7 del 10 marzo 1979.

La stessa concorre alla formazione del comparto 21, così come individuato sulla tav. 2, mentre l'utilizzazione edilizia rappresentata sulla tav. 4 dello stesso piano, la risulta interessare nel seguente modo:

- parte dalla sagoma consigliata dei nuovi fabbricati con il relativo numero dei piani (5);
- parte con destinazione a giardini privati vincolati;
- parte aree di rispetto.

ALLEGATO 'H'

27/1/2014

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni immobiliari](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: NETTUNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2300	L	6,3	8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

ALLEGATO 'I'

LOTTO UNICO

Quota pari a 2/12 di Villino in Nettuno ubicato alla Via dei Frassini n. 24, piano terra composto da tre camere, cucina, bagno, veranda coperta, w.c. e dispensa prospiciente la Via dei Pioppi, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 80,28, veranda coperta mq. 26,43, dispensa e w.c. mq. 8,08 complessivamente tutta l'area netta tra coperto e scoperto ha una superficie di mq. 115,79. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di NETTUNO foglio 31 part. 319 Cat A/7 Classe 3 Vani 6 Rendita €960,61

PREZZO ASTA €16.200,00 (sedicimiladuecento/00)

Comune	NETTUNO
Via e numero civico	Via dei Frassini n. 24
Piano	Terra
Confini	Confina nell'insieme con con Via dei Frassini, propr. Caranzetti, Via dei Pioppi, e pror. Paolini, salvo altri.
Foglio	31
Particella	319
Categoria	A/7
Classe	3
Consistenza	Vani 6
Rendita	€ 960,61

ALLEGATO 'L'

