

---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 814/2013 del R.G.E.

promossa da

**Unicredit S.p.A.**

Codice fiscale: 00348170101

Partita IVA: 00348170101

via Alessandro Specchi n. 16

00186 - Roma (RM)

contro

VIA LAGO TRASIMENO n. 31

00048 - NETTUNO (RM)

FOR EVALUATION ONLY  
SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Condizioni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 814/2013 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 236.020,98</b> .....	14

FOR EVALUATION ONLY  
INCARICO

---

Con udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Tosti Franco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email archingegnosrl@hotmail.com, PEC franco.tosti@geopec.it, Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

---

PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Fabbricato Civile ubicato a Nettuno (RM) - VIA LAGO TRASIMENO n. 31 piano T int. 1

---

DESCRIZIONE

---

Piena Proprietà intestata alla Sig.ra \_\_\_\_\_ di unità immobiliare, facente parte di una maggiore consistenza, posta al piano terra int. 1, composta da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, tinello, bagno, due verande, area esterna pertinenziale (corte esclusiva), il tutto in catasto urbano al foglio 1 mappale 405 sub 503 (appartamento), Cat. A/2, cl. 1, vani 5, e sub 501 corte esclusiva.

---

LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Fabbricato Civile ubicato a Nettuno (RM) - VIA LAGO TRASIMENO n. 31 piano T int. 1

---

TITOLARITÀ

---

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

- 

VIA LAGO TRASIMENO n. 31  
00048 - NETTUNO (RM)

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

- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

La Sig.ra \_\_\_\_\_, parte esecutata della presente, ha dichiarato, ai sensi della L. 151/1975, in sede di rogito notarile (compravendita del 19.06.2006 rep. 47516) quanto segue:

- di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni e che quanto in oggetto è bene personale;
- di essere separata legalmente.

---

CONFINI

---

la proprietà di cui alla presente esecuzione, confina con via Lago Trasimeno, proprietà [redacted] proprietà [redacted] o rispettivi aventi causa, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,75 mq	105,94 mq	1,00	105,94 mq	2,90 m	terra
Giardino	445,00 mq	445,00 mq	0,18	80,10 mq	0,00 m	
Loggia	18,38 mq	22,94 mq	0,40	9,18 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				195,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/2005 al 19/06/2006	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 405, Sub. 503/501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 632,66
Dal 19/06/2006 al 19/06/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 405, Sub. 503/501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 632,66
Dal 19/06/2006 al 03/09/2014		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 405, Sub. 503/501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 632,66

Si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale della Sig.ra

Attualmente il bene oggetto della presente esecuzione risulta regolarmente intestata all'esecutata

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano

CONDIZIONI PREVALENTI COSTRUTTIVE

1	405	503	A2	1	5		632,66	T
1	405	501	CO					

**Corrispondenza catastale**

In sede di sopralluogo si è rilevata la conformità dell'unità immobiliare alla planimetria catastale esistente sia per quanto riguarda l'appartamento sub 503 sia per quanto concerne la consistenza della corte sub 501.

Sul lato est del lotto, in adiacenza al fabbricato si è rilevata l'esistenza di una superficie porticata ed a confine l'esistenza di struttura allo stato grezzo ad uso deposito. Dette superfici non sono soggette ad accatastamento in quanto abusive e non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e pertanto oggetto di demolizione.

**PRECISAZIONI**

In merito alla relazione sulla documentazione presente nel fascicolo d'ufficio redatta dal Notaio Paolo Girolami è presente un errore, probabilmente di scrittura, circa i dati catastali del bene oggetto della presente, e precisamente:

N.C.E.U. del Comune di Nettuno foglio 3, particella 405, subalterni 503 e 501, mentre l'esatta identificazione è foglio 1, particella 405, subalterni 503 e 501.

Inoltre, nella certificazione notarile redatta dal Notaio Pennazzi Catalani, è stato riscontrato errore circa la data di stipula dell'atto di compravendita con cui [REDACTED] ha acquistato dal Sig. [REDACTED] il terreno sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente e precisamente 16.01.1968 e non 16.10.1968.

**PATTI**

Sul lato est del lotto, in adiacenza al fabbricato si è rilevata l'esistenza di una superficie porticata ed a confine l'esistenza di struttura allo stato grezzo ad uso deposito. Dette superfici non sono soggette ad accatastamento in quanto abusive e non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e pertanto oggetto di demolizione.

**CONDIZIONI**

Sul lato est del lotto, in adiacenza al fabbricato si è rilevata l'esistenza di una superficie porticata ed a confine l'esistenza di struttura allo stato grezzo ad uso deposito. Dette superfici non sono soggette ad accatastamento in quanto abusive e non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e pertanto oggetto di demolizione.

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

FOR EVALUATION ONLY

STATO DI MANUTENZIONE: precario, in stato di semiabbandono, bisognevole di ristrutturazione, presenza di umidità sulle pareti proveniente dal basso, probabilmente causa assenza di isolamento del piano di calpestio controterra.

FONDAZIONI: in calce e pozzolana con pietrame.

ESPOSIZIONE: Nord-Ovest.

ALTEZZA UTILE INTERNA: ml. 2,90.

STRUTTURE VERTICALI: muratura in blocchetti di tufo dello spessore di cm 30.

SOLAI: in laterocemento.

COPERTURA: solaio di copertura in laterocemento.

MANTO DI COPERTURA: in tegole, si riferisce alla copertura del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: pareti esterne in blocchi di tufo con rivestimento a cortina, pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress e ceramica.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: infissi esterni in legno verniciato bianco, persiane in legno verniciato bianco, porte interne tamburate.

SCALE: esterna di accesso all'appartamento posto al piano primo non oggetto di esecuzione.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia non a norma, bisognevole di ristrutturazione.

IMPIANTO IDRICO: da ristrutturare; presenza di scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria.

IMPIANTO TERMICO: inesistente, il riscaldamento avviene esclusivamente con l'uso del camino.

ALTRI IMPIANTI: impianto fognario con fossa imhoff e predisposizione allaccio alla pubblica fognatura; allaccio all'acquedotto comunale

TERRENO ESCLUSIVO: corte della superficie di mq. 445,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

L'immobile è occupato dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 26/01/1968	_____, nato a _____ il _____ proprietario fino al _____ (decesso). L'atto si riferisce al terreno sulla quale è stato edificato il fabbricato.	Notaio Antonio Pastore	26/01/1968		

NOT FOR PUBLICATION ONLY

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 3	16/02/1968	16602	11031
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/02/2003 al 19/06/2006	<p>##### nata a ##### il ##### ##</p> <p>##### ##### nato a ##### il ##### C.F.:</p> <p>##### e ##### nato a ##### C.F.:</p> <p>##### ##### C.F.:</p> <p>##### ##### C.F.:</p> <p>proprietari per ¼ ciascuno fino al 19/06/2006</p>	<b>Dichiarazione di Successione in morte del Sig. ##MORO Giovanni##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/02/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	09/09/2004	50681	31451
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	30/07/2003	35	250
		Dal 19/06/2006 al 05/09/2014	proprietaria per 1/1.	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Enzo RICCARDI D'ADAMO	19/06/2006			47516	16347
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
ROMA 2	21/06/2006			41212	24172
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio Entrate Roma 8 - Pomezia	20/06/2006	2024			
Dal 19/06/2006 al 19/06/2006	<p>##### nata a ##### il ##### C.F.:</p> <p>##### #####</p> <p>proprietarie per ½ ciascuna fino al 19/06/2006.</p>	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Riccardi D'Adamo	19/06/2006	47515	16346
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	21/06/2006	41211	24171
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

TRONDI SERVIZI TRIBUTARI (CONV. 2001)  
 L. 11/03/2001 N. 31 - ART. 1, COMMA 10

Dal 19/06/2006	# [redacted] # nata a [redacted] il [redacted]	Accettazione tacita eredità			
	[redacted] # nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	# [redacted] # e [redacted] # nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]	Notaio Riccardi D'Adamo	19/06/2006	47515	16346
	# [redacted] #, proprietari per ¼ ciascuno fino al 19/06/2006	Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	21/06/2006	41210	24170
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio come riportato nella relazione ipocatastale redatta dal Notaio Paolo Girolami e dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Carlo Pennazzi Catalani

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 09/01/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
 Iscritto a Roma 2 il 21/06/2006  
 Reg. gen. 41213 - Reg. part. 10853  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di Banca di Roma S.p.A.  
 Contro  
 Rogante: Notaio Riccardi D'Adamo  
 Data: 19/06/2006  
 N° repertorio: 47517  
 N° raccolta: 16348  
 Note: I dati sopra inseriti sono riportati nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio Pennazzi Catalani.

#### Trascrizioni



**FOR INSTALLATION ONLY**

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/10/2013

Reg. gen. 45746 - Reg. part. 32428

A favore di Unicredit Credit Management Bank Spa

Contro

Note: I dati sopra inseriti sono riportati nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio Pennazzi Catalani.

I dati sopra inseriti sono riportati nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio Pennazzi Catalani e dalla relazione ipocatastale a firma del Notaio Girolami.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

Zona N1 di P.R.G. vigente

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] è stato legittimato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 263/05 del 28.06.2005 ai sensi della Legge 47/85, relativo a tutto l'immobile (piani terra e primo), rilasciato ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], precedenti proprietari.

L'abitabilità non è mai stata richiesta, come riportato sul titolo di provenienza (compravendita del 19.06.2006) dove la parte acquirente dispensa la parte venditrice dal produrre la relativa certificazione.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo si è rilevata la conformità urbanistica dell'immobile al progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 263/05 del 28.06.2005 ai sensi della Legge 47/85.

Sul lato est del lotto, in adiacenza al fabbricato si è rilevata l'esistenza di una superficie porticata ed a confine l'esistenza di struttura allo stato grezzo ad uso deposito. Dette superfici non sono soggette ad accatastamento in quanto abusive e non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e pertanto oggetto di demolizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali in quanto non costituito alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vista la composizione dell'immobile il sottoscritto ritiene di considerare l'oggetto di esecuzione come unico lotto.

La vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione non è soggetta ad I.V.A.

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

- Rif. 1 - Fabbricato Civile** ubicato a Nettuno (RM) - VIA LAGO TRASIMENO n. 31 piano T int. 1  
 Piena Proprietà intestata alla Sig.ra \_\_\_\_\_ di unità immobiliare, facente parte di una  
 maggiore consistenza, posta al piano terra int. 1, composta da ingresso, soggiorno, due camere,  
 cucina, tinello, bagno, due verande, area esterna pertinenziale (corte esclusiva), il tutto in  
 catasto urbano al foglio 1 mappale 405 sub 503 (appartamento), Cat. A/2, cl. 1, vani 5, e sub  
 501 \_\_\_\_\_ corte \_\_\_\_\_ esclusiva.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 405, Sub. 503, Categoria A2 - Fg. 1, Part. 405, Sub.  
 501, \_\_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_\_

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 253.786,00

Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è  
 quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche  
 recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che,  
 opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive,  
 proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali  
 di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali  
 immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. I dati circa l'andamento del  
 mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie  
 immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle  
 proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito  
 dell'Agenzia delle Entrate. Da quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da  
 un minimo di € 1.300,00/mq. ad un massimo di € 1.900,00/mq. da calcolarsi sulla superficie  
 commerciale. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in  
 considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica decentrata, quindi la  
 scarsa disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione dell'immobile del  
 tutto precario con una dotazione logistica di impianti non sufficiente, abbinabile di  
 interventi di ristrutturazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla  
 presente. In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario identificato in €  
 1.300,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Fabbricato Civile Nettuno (RM) - VIA	195,22 mq	1.300,00 €/mq	€ 253.786,00	100,00	€ 253.786,00

LAGO TRASIMENO n. 31 piano T int. 1					
Totale lotto:					€ 253.786,00

Valore di stima: € 253.786,00

Deprezzamento del 7,00 %

**Valore finale di stima: € 236.020,98**

In sede di sopralluogo, sul lato est del lotto, sono stati rilevati abusi edilizi, consistenti nella realizzazione di superficie porticata in adiacenza al fabbricato, ed a confine, nella realizzazione di struttura in blocchi di tufo allo stato grezzo ad uso deposito, con soprastante copertura in eternit. Tali abusi non sono soggetti ad accatastamento in quanto non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e pertanto oggetto di demolizione e relativo smaltimento i cui costi devono costituire deprezzamento del valore di stima.

Da analisi e ricerche di mercato effettuato si è stabilito un importo unitario di € 250,00/mq per la demolizione e trasporto a pubblica di scarica delle strutture abusive, ed un importo unitario di € 25,00/mq per lo smaltimento della copertura in eternit, determinando i seguenti costi complessivi:

- mq. 65,42 x € 250,00 = € 16.355,00 (demolizione e trasporto a pubblica di scarica);
- mq. 52,14 x € 25,00 = € 1.303,50 (smaltimento copertura in eternit).

TOTALE COSTI € 17.658,50

CALCOLO PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO

€ 17.658,50 / € 253.786,00 = 0,069 = approssimazione al 7%

€ 253.786,00 x 7%(-) = € 236.020,98 (VALORE FINALE - PREZZO BASE D'ASTA)

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alla relazione sulla documentazione presente nel fascicolo d'ufficio redatta dal Notaio Paolo Girolami è presente un errore, probabilmente di scrittura, circa i dati catastali del bene oggetto della presente, e precisamente:

N.C.E.U. del Comune di Nettuno foglio 3, particella 405, subalterni 503 e 501, mentre l'esatta identificazione è foglio 1, particella 405, subalterni 503 e 501.

Inoltre, nella certificazione notarile redatta dal Notaio Pennazzi Catalani, è stato riscontrato errore circa la data di stipula dell'atto di compravendita con cui [redacted] ha acquistato dal Sig. [redacted] il terreno sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente e precisamente 16.01.1968 e non 16.10.1968.

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

Velletri, li 10/09/2014

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tosti Franco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Verbale di giuramento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ Foto - documentazione fotografica interna ed esterna
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico (stato di concessione e stato rilevato)
- ✓ Altri allegati - proroga
- ✓ Altri allegati - Comunicazione accesso parte esecutata
- ✓ Altri allegati - Relazione Notaio Paolo Girolami
- ✓ Altri allegati - Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure e dei registri Immobiliari Notaio Pennazzi Catalani
- ✓ Atto di provenienza - Compravendita Notaio Riccardi D'Adamo
- ✓ Atto di provenienza - Dichiarazione di Successione in morte del Sig. XXXXXXXXXX
- ✓ Altri allegati - Richiesta accesso atti amministrativi
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria n.263/05
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica aggiornata
- ✓ Estratti di mappa - foglio 1 mappale 405 Comune di Nettuno
- ✓ Altri allegati - copia invio relazione creditore precedente
- ✓ Altri allegati - copia invio relazione esecutato
- ✓ Altri allegati - A.P.E. Attestato Prestazione Energetica redatto
- ✓ Visure e schede catastali - planimetria catastale in atti
- ✓ Concessione edilizia - Frontespizio progetto allegato al P. di C. ed idoneità statica
- ✓ Altri allegati - tavole elaborato grafico allegato al P. di C. 263/05

**LOTTO UNICO**

---

- **Rif. 1** - Fabbricato Civile ubicato a Nettuno (RM) - VIA LAGO TRASIMENO n. 31 piano T int. 1  
Piena Proprietà intestata alla Sig.ra di unità immobiliare, facente parte di una  
maggiore consistenza, posta al piano terra int. 1, composta da ingresso, soggiorno, due camere,  
cucina, tinello, bagno, due verande, area esterna pertinenziale (corte esclusiva), il tutto in  
catasto urbano al foglio 1 mappale 405 sub 503 (appartamento), Cat. A/2, cl. 1, vani 5, e sub  
501 corte esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 405, Sub. 503, Categoria A2 - Fg. 1, Part. 405, Sub.  
501, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona N1 di P.R.G. vigente

**Prezzo base d'asta: € 236.020,98**

FOR EVALUATION ONLY

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 814/2013 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 236.020,98**

Rif. 1 - Fabbricato Civile			
Ubicazione:	Nettuno (RM) - VIA LAGO TRASIMENO n. 31 piano T int. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato Civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 405, Sub. 503, Categoria A2 - Fg. 1, Part. 405, Sub. 501, Categoria CO	Superficie	195,22 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Sul lato est del lotto, in adiacenza al fabbricato si è rilevata l'esistenza di una superficie porticata ed a confine l'esistenza di struttura allo stato grezzo ad uso deposito. Dette superfici non sono soggette ad accatastamento in quanto abusive e non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, e pertanto oggetto di demolizione. L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata.		
Descrizione:	Piena Proprietà intestata alla Sig.ra _____ di unità immobiliare, facente parte di una maggiore consistenza, posta al piano terra int. 1, composta da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, tinello, bagno, due verande, area esterna pertinenziale (corte esclusiva), il tutto in catasto urbano al foglio 1 mappale 405 sub 503 (appartamento), Cat. A/2, cl. 1, vani 5, e sub 501 corte esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		