

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI - Esecuzioni Immobiliari-

PROCEDURA ESECUTIVA N. 197/2012

Promossa da : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Con l'intervento: Avv. -----

GIUDICE dell'Esecuzione: Chiar.mo Dr. Riccardo AUDINO

Custode Giudiziario: -----

RELAZIONE PERITALE

-Stima di Beni Immobili-

Ill.mo Sig. G.E. Dr. Riccardo AUDINO

Il sottoscritto Geom. Giuseppe OLIVIERI, iscritto al n. 3193 dell'Albo dei Geometri di Roma e Provincia, C.F. [REDACTED], con Studio in Marino (RM) Via M. Colonna n. 64, è comparso davanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 25/07/2012 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

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

1---verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2---descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

3---accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso si rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4---procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5---indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6---indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

7---dire, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8---dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti /ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 N. 1078;

9)---accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fiata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11---indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12---determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

14)---inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569

del c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15)---intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16)---depositare almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

17)---allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18)---allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19)---segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20)---provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

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

In linea preliminare, prima dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. geom. Giuseppe OLIVIERI ha accertato:

-la presenza e l' idoneità in atti, della documentazione prescritta ex art. 567, 2° comma c.p.c.

-che i beni pignorati si riferiscono esclusivamente a quelli per i quali si fa riferimento nella documentazione di cui sopra.

Per cui, effettuati i vari sopralluoghi, le indagini e verifiche tecnico amministrative, le misurazioni, e tutti gli accertamenti necessari, si procede alla redazione della presente

RELAZIONE TECNICA VALUTATIVA

In linea preliminare, prima dell' espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. Geom. Giuseppe OLIVIERI ha accertato:

-la presenza e l' idoneità in atti, della documentazione prescritta ex art. 567 c.p.c.

-che i beni pignorati si riferiscono esclusivamente a quelli per i quali si fa riferimento nella documentazione di cui sopra.

L'inità immobiliare oggetto di esecuzione è di proprietà della sig.ra [REDACTED]; l'immobile è pervenuto con atto del notaio CAMILLO VERDE di Roma in data 27/09/2000 rep. 7010 e trascritto il 12/10/2000 al n°39269 r.g. e n°25797 r.p. - l'immobile con i suoi accessori è stato acquistato dai sigg. [REDACTED].-

Immobile sito in Comune di ALBANO Loc. Pavona (Rm), Via Firenze n° 5:

- **Appartamento** Piano T , distinto in Catasto al Foglio 11 particella 230 sub. 6 e 8 (corte) - cat. A/4 - cl. 3 - cons. 3,5 vani, rendita € 216,91

Per cui, effettuati i vari sopralluoghi, le indagini e verifiche tecnico amministrative, le misurazioni, il rilievo fotografico e tutti gli accertamenti necessari, si procede alla redazione della presente.

Risposta ai quesiti:

Quesito 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, e per la corretta identificazione planimetrica dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare ho provveduto a richiedere le planimetrie catastali.

Per quanto riguarda le **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**, sulla base dei documenti in atti e da accertamenti ipotecari eseguiti sull'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano le seguenti formalità:

1. IPOTECA in data 12/10/2000 n° 39270 r.g. e n° 9056 r.p. a favore del Credito Italiano S.p.a.;
2. PIGNORAMENTO in data 03/07/2008 al n° 39410 r.g. e n° 22506 r.p. a favore CORDUSIO RMBS S.r.l. con sede in Verona;
3. PIGNORAMENTO in data 28/03/2012 al n° 14685 r.g. e n° 10262 r.p. a favore CORDUSIO RMBS S.r.l. con sede in Verona .
- 4.

Quesito 2) Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento ecc.).

Immobile sito in Comune di ALBANO Loc. Pavona (Rm), Via Firenze n° 5:

- **Appartamento** Piano T, distinto in Catasto al Foglio 11 particella 230 sub. 6 e 8 (corte) - cat. A/4 - cl. 3 - cons. 3,5 vani, rendita € 216,91-

Confina con prop. Cantarini, appartamento int. 1 del civico 7 di Via Firenze, distacchi su Via Firenze, salvo altri.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio continuo sviluppato su piano terreno, la struttura portante è in muratura ed il solaio in latero-cemento gettati in opera, tramezzature e tamponature con muratura di mattoni forati e rivestimento esterno in intonaco e tinteggiatura.

Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali delle unità immobiliare descritte sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

La posizione in cui è ubicato l'unità immobiliare è una zona centrale-periferica del Comune di Albano, loc. Pavona.

Quesito 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati nel 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 attuale dei beni è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, che identifica l'unità immobiliare pignorata.

Quesito 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.

Le planimetrie depositate presso l'Ufficio del Territorio di Roma N.C.E.U. corrispondono alla unità immobiliare oggetto di stima, fatta eccezione di piccole variazioni interne di tramezzature per le quali non necessita variazione catastale.

Quesito 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area di terreno su cui sorge il fabbricato ricade nel Piano Regolatore Generale di Albano destinate a zona di conservazione.

Quesito 6) Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 N. 47=

L'immobile è conforme alla Licenza edilizia ed è precedente al 1967.

Quesito 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.

Immobile sito in Comune di ALBANO Loc. Pavona (Rm), Via Firenze n° 5:

- **Appartamento** Piano T, distinto in Catasto al Foglio 11 particella 230 sub. 6 e 8 (corte) - cat. A/4 - cl. 3 - cons. 3,5 vani, rendita € 216,91-

Confina con prop. Cantarini, appartamento int. 1 del civico 7 di Via Firenze, distacchi su Via Firenze, salvo altri.

Quesito 8) Dire se l'immobile è pignorato 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'appartamento pignorato è di proprietà dell' esecutato.

Quesito 9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile è occupato dalla famiglia esecutato.

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.

L'immobile è occupato dalla famiglia esecutato.

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.

Per detto immobile non ci sono vincoli.

Quesito n. 12—Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Valutazione dell'immobile: La stima delle unità immobiliari è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie utile interna e come riferimento base il prezzo 1 metro quadrato di immobili simili.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è tenuto conto anche dei fattori incrementativi e decrementativi che influiscono sui parametri base da adottare, la ubicazione, l'esposizione, il grado di rifinitura e lo stato di manutenzione e conservazione. Le fonti di informazione sono state rilevate da Agenzie Immobiliari (Tecnocasa – Euroimmobiliare – Tecnorete. Etc.) da operatori economici che orbitano nel territorio, da consulenti immobiliari, da Imprenditori Edili, e non ultimo dalla mia esperienza personale, nonché dai conteggi effettuati che per brevità si omettono.

Da tali accertamenti, essendo l'appartamento sito in zona urbana è risultato che il prezzo medio metro-quadrato per immobili simili oscilla da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 4.000,00 , ne deriva un valore medio a mq di € 3.000,00 in considerazione della vetustà dell'immobile anche se tenuto in buono stato di conservazione e manutenzione..

LOTTO N. 1:

Immobile sito in Comune di ALBANO Loc. Pavona (Rm), Via Firenze n° 5:

- **Appartamento** Piano T , distinto in Catasto al Foglio 11 particella 230 sub. 6 e 8 (corte) - cat. A/4 - cl. 3 - cons. 3,5 vani, rendita € 216,91-

Confina con prop. Cantarini, appartamento int. 1 del civico 7 di Via Firenze, distacchi su Via Firenze, salvo altri.

L'immobile è occupato dalla famiglia esecutato.

VALUTAZIONE:

Appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e corte estera di mq. 16,00 nella parte posteriore e mq. 8,00 davanti ap portoncino di ingresso:

- superficie utile mq. 52,50 x € 3.000,00 = € **157.500,00**

-

(le corti accessorie di complessivi mq. 24,00 sono state considerate accessorio e quindi comprese nel valore di € 3.000,00)

Schema riassuntivo della perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 197/12

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DR. AVV. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	-----
C.T.U	GEOM. GIUSEPPE OLIVIERI

Recapito	
Recapito Tel. Fax	347-7055590 06-9387015

LOTTO N°	1
ALBANO	

Prezzo base d'asta	€ 157.500,00
Prov RM	Indirizzo: Via Firenze, 5

--

Diritti:

Piena proprietà	quota	100%	DELL' ESECUTATO			
Comproprietari	quota					
Nuda proprietà	quota					
Usufrutto	quota					
Altro	quota					
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	
	Separazione dei beni	X				
Stato civile libero	convivente					

Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	
Piscina e barbecue	

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

Immobile sito in Comune di ALBANO Loc. Pavona (Rm), Via Firenze n° 5:

- **Appartamento** Piano T , distinto in Catasto al Foglio 11 particella 230 sub. 6 e 8 (corte) - cat. A/4 - cl. 3 - cons. 3,5 vani, rendita € 216,91-

Confina con prop. Cantarini, appartamento int. 1 del civico 7 di Via Firenze, distacchi su Via Firenze, salvo altri.

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	APPARTAMENTO PIANO TERRENO DI MQ. 52,50 CIRCA UTILE INTERNA – CORTE ESCLUSIVA MQ. 24								
Superfici delle pertinenze									
Anno di costruzione		Anno di ultima ristrutturazione INTERNA				2000			
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>		<i>buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>sufficiente</i>		<i>Scarso</i>		<i>pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>		<i>buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>sufficiente</i>		<i>Scarso</i>		<i>pessimo</i>
Impianto elettrico	Norma	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a</i>		Impianto term.	<i>Autonom</i>		<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizza</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	Occupato dalla famiglia dell' esecutato			
Legge 47/85 e successive									
Vendite successive al pignoramento:	nessuna.								
Altri dati									

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data	Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
PIGNORAMENTO	14685/10262		28/03/2012				
PIGNORAMENTO	39410/22506		03/07/2008				
IPOTECA	39270/9056		12/10/2000				

RIEPILOGO BANDO D'ASTA**LOTTO N. 1:**

Immobile sito in Comune di ALBANO Loc. Pavona (Rm), Via Firenze n° 5:

- **Appartamento** Piano T , distinto in Catasto al Foglio 11 particella 230 sub. 6 e 8 (corte) - cat. A/4 - cl. 3 - cons. 3,5 vani, rendita € 216,91-

Confina con prop. Cantarini, appartamento int. 1 del civico 7 di Via Firenze, distacchi su Via Firenze, salvo altri.

L'immobile è occupato dalla famiglia esecutato.

Prezzo a base d'asta: € 157.500,00

(Euro centocinquantasettemilacinquecento/00)

Marino li 15/11/2012

Il c.t.u.
Geom. Giuseppe OLIVIERI