

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 377/2013 del R.G.E.

promossa da

\_\_\_\_\_

Contro

\_\_\_\_\_

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Condizioni.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 377/2013 del R.G.E.....	14

**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.236,50 ..... 14**

---

## INCARICO

---

In data 15/11/2013, il sottoscritto Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, con studio in Via B. Tortolini , 11 - 00040 - Ariccia (RM), email giov.dirosa@libero.it, PEC giovanni.dirosa@arubapec.it, Tel. 06 93 25 249, Fax 06 93 25 249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2014 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:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Tanaro, n. 10

---

## DESCRIZIONE

---

Piena Proprietà intestata al Sig. \_\_\_\_\_ di porzione di fabbricato di maggiore consistenza, costituito da:

- appartamento posto al piano primo, int. 4, scala C, edificio A, composto da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, 2 camere da letto, 1 bagno, 1 ripostiglio e ampio balcone, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno al Foglio 31, Particella 2191, Subalterno 4, Categoria. A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani e Rendita Catastale € 695,93;

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/03/2015.

In data 17 Marzo 2015 alle ore 15.30 si è fatto il sopralluogo presso l'immobile esecutato mediante accesso forzoso grazie all'ausilio delle FF.PP. del Commissariato di Polizia di Anzio-Nettuno, previa richiesta inoltrata in data 14 Marzo 2015 dallo scrivente C.T.U. al Comandante Baroni.

In presenza del collaboratore Geometra Aftim, del legale del creditore l'Avvocato Masin, del fabbro il Sig. dell'Assistente Capo Rotunno e dell'Assistente Capo i del Commissariato di Polizia di Anzio-Nettuno, dopo aver individuato l'immobile, si è proceduto all'accesso forzoso.

---

## TITOLARITÀ

---

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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

---

## CONFINI

---

La proprietà oggetto della presente esecuzione confina con proprietà o i suoi aventi causa al piano primo, proprietà o i suoi aventi causa al piano 2° e proprietà o i suoi aventi causa al piano terra.

In sede di sopralluogo si è riscontrato una variazione degli interni con i quali sono identificate le unità immobiliari della Palazzina A Scala C. Questo dovuto ad un accorpamento delle due unità immobiliari al piano terra con una conseguente traslazione degli altri numeri interni. Il bene esecutato in sede di sopralluogo è risultato identificato con l'interno 3 anziché con l'interno 4 come da catasto. Si evince quindi che non ci sia stato nessun aggiornamento negli atti catastali dopo l'avvenuto accorpamento sopraccitato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,42 mq	61,02 mq	1,00	61,02 mq	2,93 m	1
Balcone	23,14 mq	23,14 mq	0,25	5,79 mq	2,93 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,81 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente è sito in zona periferica rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Nettuno; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas città).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/12/1990	Giusto impianto meccanografico del 30/06/1987 risulta: _____ pieno proprietario per 1000/1000.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 2191, Sub. 4 Categoria T
Dal 18/12/1990 al 26/08/2003	Giusto ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/1990 - n. 809403 .1/2003 in atti dal 02/09/2003 (protocollo n. 818129) Repertorio n.: 75364 Rogante: ##Notaio Vitagliano## Sede: ROMA - risulta: ## _____ pieno proprietario per 1000/1000.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 2191, Sub. 4 Categoria A
Dal 26/08/2003 al 02/09/2003	Giusto atto di VARIAZIONE del 26/08/2003 n. 39382 .1/2003 in atti dal 26/08/2003 (protocollo n. 807950) ATTRIBUZIONE DI RENDITA - risulta: ## _____ ## pieno proprietario per 1000/1000.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 2191, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 Piano 1
Dal 02/09/2003 al 27/08/2004	Giusto atto di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2003 n. 39690 .1/2003 in atti dal 02/09/2003 (protocollo n. 818129) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - risulta: _____ ##28/03/1964## pieno	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 2191, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 Piano 1

	proprietario per 1000/1000.	
Dal 27/08/2004 al 29/04/2014	Giusto atto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/08/2004 n. 57650 .1/2004 in atti dal 27/08/2004 (protocollo n. RM0622563) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - risulta: ## _____ ## pieno proprietario per 1000/1000.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 2191, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2191	4		A2	1	5,5 vani		695,93	1	

### *Corrispondenza catastale*

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 17/03/2015 mediante accesso forzoso con l'ausilio delle FF.PP. del Commissariato di Polizia di Anzio-Nettuno e fabbro, si sono riscontrate lievi difformità che non hanno variato né la superficie residenziale né tantomeno le destinazioni d'uso dei vari ambienti. Pertanto non si è ritenuto opportuno attuare alcuna variazione catastale.

## PRECISAZIONI

In sede di sopralluogo si è riscontrato una variazione degli interni con i quali sono identificate le unità immobiliari della Palazzina A Scala C. Questo dovuto ad un accorpamento delle due unità immobiliari al piano terra con una conseguente traslazione degli altri numeri interni. Il bene eseguito in sede di sopralluogo è risultato identificato con l'interno 3 anziché con l'interno 4 come da catasto. Si evince quindi che non ci sia stato nessun aggiornamento negli atti catastali dopo l'avvenuto accorpamento sopraccitato.

Inoltre, in sede di sopralluogo si sono riscontrate lievi difformità che non hanno variato né la superficie residenziale né tantomeno le destinazioni d'uso dei vari ambienti. Pertanto non si è ritenuto opportuno attuare alcuna variazione catastale.

Inoltre si vuole in questa sede rendere noto il lettore della presente perizia che l'amministratore del condominio ove è ubicato l'immobile "de quo" non ha consegnato né il regolamento di condominio né la tabella inerente i millesimi di pertinenza (vds. ALL. 12).

## PATTI

L'immobile non risulta occupato né dalla parte esecutata né da alcun parente dello stesso. Il bene pignorato ad oggi si trova in stato di abbandono. Non risultano esistenti contratti di locazione.

A causa dell'inesistenza di alcun occupante che potesse rendere possibile l'accesso all'appartamento si è dovuto ricorrere alle forze dell'ordine per accedervi (vds. ALL. 4 - Verbali di Sopralluogo).

---

## CONDIZIONI

---

L'immobile non risulta occupato né dalla parte esecutata né da alcun parente dello stesso. Il bene pignorato ad oggi si trova in stato di abbandono. Non risultano esistenti contratti di locazione.

A causa dell'inesistenza di alcun occupante che potesse rendere possibile l'accesso all'appartamento si è dovuto ricorrere alle forze dell'ordine per accedervi (vds. ALL. 4 - Verbali di Sopralluogo).

---

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento posto al piano primo è parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in un complesso condominiale dotato di ampio verde interno al quale vi si accede da strada comunale Via Tanaro.

L'immobile esecutato ha come parte in comune le seguenti:

- con le proprietà adiacenti, l'accesso pedonale alla palazzina A Scala C;
- con le restanti proprietà, l'accesso pedonale e l'accesso carrabile al complesso condominiale da via Tanaro.

Vedasi la documentazione fotografica, la documentazione ritirata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Nettuno e le planimetrie catastali allegata alla presente perizia.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

STATO DI MANUTENZIONE: Discreto con dotazione logistica di impianti non funzionali (all'infuori dell'impianto idrico e fognario);

ESPOSIZIONE: Sud-Est;

ALTEZZA INTERNA UTILE: ml. 2,93;

STRUTTURE VERTICALI: Struttura mista di pilastri in c.a. con tamponature esterne realizzate da una fodera in mattoni forati. Le tramezzature interne sono costituite da foratini.

SOLAI: Realizzati in latero-cemento poggianti su travi interne e travi perimetrali.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: Le pareti esterne realizzate in mattoni forati intonacati e rivestite in cortina; le pareti interne intonacate e tinteggiate; il bagno e la cucina sono pure piastrellate.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: In ceramica di colore chiaro di media qualità in tutti gli ambienti; battiscopa in ceramica in tutti gli ambienti; le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica per un'altezza di ca. ml.2

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Tapparelle esterne di colore verde acqua in plastica, infissi esterni in legno monovetro; porte interne in legno.

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia a norma, monofase non attivo.

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia a norma.

IMPIANTO TERMICO: con Caldaia esterna e Boiler elettrico interno ubicato nel Bagno(non funzionanti)

IMPIANTO ANTIFURTO: (non funzionante)

ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura.

GIARDINO CONDOMINIALE: esistenza di giardino condominiale ben tenuto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non risulta occupato né dalla parte esecutata né da alcun parente dello stesso.

Il bene pignorato ad oggi si trova in stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1979 al 18/12/1990	##__ ##, pieni proprietari entrambi per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.	<b>Atto di Assegnazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pietro Pierantoni	27/09/1979	28435	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			02/10/1979	20950	16664
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/12/1990	##_____ pieno proprietario per 1000/1000.	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Domenico Vitagliano	18/12/1990	75364	5328
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	15/01/1991	3864	3107
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 2	04/01/1991	1611	IV

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla lettura della certificazione notarile è stata rilevata una discordanza nel numero di raccolta dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Vitagliano, indicato inizialmente alla prima pagina con numero di raccolta 5328 e successivamente alla seconda pagina con numero di raccolta 5325.

Rilevata discordanza anche nella particella dell'immobile oggetto della presente, indicato in modo errato con 2195 anziché 2191.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 24/03/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 26/03/1996  
Reg. gen. 11540 - Reg. part. 1545  
Quota: 100%  
Importo: € 7.746,85  
A favore di BANCA DI ROMA SPA  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Ipoteca giudiziale gravante sull' immobile oggetto della presente esecuzione per una sorte per complessive € 7746,85 (pari a £ 15.000.000)
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia Mutuo  
Iscritto a Roma il 15/03/2011  
Reg. gen. 2447 - Reg. part. 12997  
Importo: € 154.937,07  
A favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO- ISTITUTO DI CREDITO DI DIRITTO PUBBLICO- SEZIONE CREDITO FONDIARIO - TORINO  
Contro \_\_\_\_\_  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: La presente ipoteca IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO Capitale €51.645,69 totale € 154.937,07 formalità di riferimento numero di registro particolare 2011 sel 20.03.1991, richiedente SAGRANTINO ITALY S.R.L.- Milano a rogito con Atto Notarile Pubblico del 19.03.1991 N. Rep. 80510 Notaio Vitagliano Domenico.

### **Trascrizioni**



- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Roma il 30/12/1997

Reg. gen. 26573 - Reg. part. 41469

A favore di Ist. Bancario San Paolo Torino

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Atto Giudiziario data 16.11.1997 numero repertorio 235, pubblico ufficiale autorità emittente Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri.

I dati riportati nella presente sezione sono stati rilevati dalla ispezione ipotecaria effettuata dall'Avvocato Alessandra Ciccotti, avvocato incaricato dal G.E. di effettuare l'esame della documentazione ipocatastale e dalla relazione notarile a firma del Notaio Umberto Nasoni di Latina.

Per una migliore, completa e dettagliata lettura si rimanda alla visione dell'Allegato 7.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per una migliore, completa e dettagliata visione si rimanda all'Allegato n. 9.

---

## 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.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato realizzato dalla Cooperativa assegnante "SAN DAMIANO S.R.L." in conformità di progetto approvato e in base a licenza di Costruzione n. 3868 rilasciata dal Comune Di Nettuno in data 14 Dicembre 1972.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 17/03/2015 mediante accesso forzoso con l'ausilio delle FF.PP. del Commissariato di Polizia di Anzio-Nettuno e fabbro, si sono riscontrate lievi difformità che non hanno variato né la superficie residenziale né tantomeno le destinazioni d'uso dei vari ambienti. Pertanto non si è ritenuto opportuno attuare alcuna variazione catastale.

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo spese per l'anno in corso e precedente: € 13.113,49

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 628,00

In seguito alle richieste fatte dallo scrivente C.T.U., il Sig. COSTANTINI Fabrizio amministratore del Condominio ubicato su Via Tanaro n. 10, ha comunicato che:

- in data 24/04/2015, l'esecutato \_\_\_\_\_ era debitore nei confronti del suddetto Condominio per un importo pari ad € 10.880,24, importo accumulato dal dicembre del 2009 all'aprile del 2015 e al quale era da aggiungere un importo pari a € 2.233,25 per spese legali e spese visura per un totale complessivo di € 13.113,49;

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Tanaro, n. 10  
Piena Proprietà intestata al Sig. \_\_\_\_\_ di porzione di fabbricato di maggiore consistenza, costituito da: - appartamento posto al piano primo, int. 4, scala C, edificio A, composto da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, 2 camere da letto, 1 bagno, 1 ripostiglio e ampio balcone, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno al Foglio 31, Particella 2191, Subalterno 4, Categoria. A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani e Rendita Catastale € 695,93; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2191, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 110.236,50  
In base allo scopo di stima per il quale la presente valutazione immobiliare è redatta si ritiene opportuno assumere come criterio estimativo quello sintetico al fine di ricercare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, in quanto ritenuto il più idoneo a soddisfare lo scopo prefissato. Il valore di mercato fa riferimento al prezzo di mercato di un bene immobile e nasce dalla comparazione dell'immobile esecutato ad immobili simili, compravenduti nella stessa zona in epoche recenti, dai valori e dalle consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Inoltre da indagini svolte direttamente dallo scrivente, si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative relative a valori di mercato di immobili ubicati nella Zona Nettuno - Zona Periferica, con caratteristiche analoghe al bene pignorato sia per età, che per tipologia edilizia. Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale. Oltre alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della presente, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica e di conseguenza la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, ma anche lo stato di conservazione dell'immobile che in sede di sopralluogo si è rivelato assai discreto a causa di un evidente abbandono dello stesso da parte dell'esecutato. Si è considerato infine modalità di costruzione e qualità delle finiture. La superficie commerciale indicata nella presente è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari". In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario identificato in € 1.650,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Nettuno (RM) - Via Tanaro, n. 10	66,81 mq	1.650,00 €/mq	€ 110.236,50	100,00	€ 110.236,50
				Totale lotto:	€ 110.236,50

**Valore finale di stima: € 110.236,50**

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.

Ariccia, li 24/04/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Di Rosa Giovanni

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALL. 1 - COPIA VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO E COPIA FISSAZIONE UDIENZA
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 - COPIA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 - COMUNICAZIONE ALLE PARTI
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ Atto di provenienza - ALL. 5 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Foto - ALL. 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 7 - RELAZIONE PRELIMINARE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA
- ✓ Altri allegati - ALL. 8 - RICHIESTA DATI ALL'UFFICIO TECNICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 9 - COPIA ATTI FORNITI DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE
- ✓ Visure e schede catastali - ALL. 10 - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALL. 11 - QUOTAZIONI AG. DEL TERRITORIO
- ✓ Altri allegati - ALL. 12 - COPIA DELLA RICHIESTA DATI ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

- ✓ Tavola del progetto - ALL. 13 - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 2 BIS - ISTANZE AL GIUDICE

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Tanaro, n. 10  
Piena Proprietà intestata al Sig. \_\_\_\_\_ di porzione di fabbricato di maggiore consistenza, costituito da: - appartamento posto al piano primo, int. 4, scala C, edificio A, composto da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, 2 camere da letto, 1 bagno, 1 ripostiglio e ampio balcone, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno al Foglio 31, Particella 2191, Subalterno 4, Categoria. A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani e Rendita Catastale € 695,93; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2191, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Per una migliore, completa e dettagliata visione si rimanda all'Allegato n. 9.

**Prezzo base d'asta: € 110.236,50**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 377/2013 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.236,50

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via Tanaro, n. 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2191, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	66,81 mq
<b>Pertinenze:</b>		<b>Superficie</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile non risulta occupato né dalla parte esecutata né da alcun parente dello stesso. Il bene pignorato ad oggi si trova in stato di abbandono. Non risultano esistenti contratti di locazione. A causa dell'inesistenza di alcun occupante che potesse rendere possibile l'accesso all'appartamento si è dovuto ricorrere alle forze dell'ordine per accedervi (vds. ALL. 4 - Verbali di Sopralluogo).		
<b>Descrizione:</b>	Piena Proprietà intestata al Sig. _____ di porzione di fabbricato di maggiore consistenza, costituito da: - appartamento posto al piano primo, int. 4, scala C, edificio A, composto da cucina, soggiorno/pranzo, disimpegno, 2 camere da letto, 1 bagno, 1 ripostiglio e ampio balcone, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno al Foglio 31, Particella 2191, Subalterno 4, Categoria. A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani e Rendita Catastale € 695,93;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		