

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

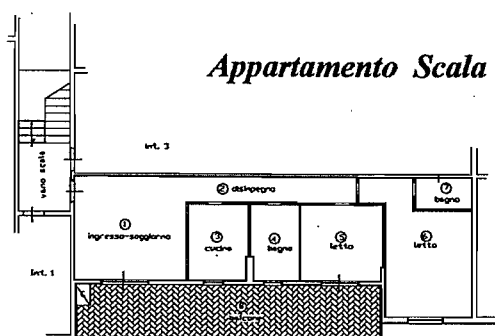
G.E. Dott. Riccardo AUDINO

Esec.Imm.re n. 176 /2002

Promossa da: CAPITALIA S.p.A.

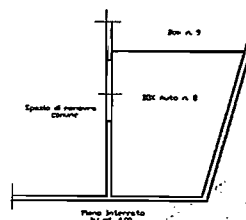
Contro: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO STIMA IMMOBILI in CIAMPINO (RM) Via Lucrezia Romana 53/A



Appartamento Scala "A" Piano Terra Int. 2

*Piano Interrato
Box Auto n. 8*



TRIBUNALE DI VELLETRI
depositato oggi
10 NOV 2008
IL CANCELLIERE

Tribunale Civile e Penale di VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: N° 176 / 2002
Nei confronti di: [REDACTED]
Promossa da: CAPITALIA S.p.A.
Con l'intervento di: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario:
Perito (C.T.U.) Geom. Aldo D'Andrea – Velletri -

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

Sommario

1. Premessa.....	2
2. Descrizione.....	2
3. Caratteristiche costruttive	5
4. Dati identificativi catastali	6
5. Titoli di proprietà.....	7
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	9
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria.....	9
8. Destinazione urbanistica delle aree.....	11
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati	11
10. Disponibilità dell'immobile	12
11. Oneri condominiali.....	12
12. Confini dell'immobile.....	12
13. Dati ipocatastali.....	12
C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI :	13
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.....	15
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	15
16. Valutazione degli immobili	15
17. Criteri di formazione dei lotti	16
18. Considerazioni finali	16
19. Schema riassuntivo perizia	16
20. Riepilogo per bando d'asta.....	18
22. Riepilogo commerciale per la pubblicità	19
23. Bozza per decreto di trasferimento.....	21
24. Allegati :	22

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri in data 16.05.1997, trascritto presso la Conservatoria dei Registri. Immobiliari di ROMA II in data 15 maggio 2002 ai n. 13895 reg. part., la BANCA DI ROMA S.p.A.", con Sede in Roma, richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti:

diritti, di comproprietà pari alla metà indivisa dei seguenti immobili in Ciampino (RM), alia Via Lucrezia Romana n.53/A (cinquantatre/A):

- Appartamento sito al piano terreno della scala "A", distinto con il numero interno due (n. int.2), al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1473 subalterno 3; nonché posto auto scoperto sito al piano terreno, distinto con il n. 19 (numero diciannove), al N.C.E.U. al foglio 2, particella 158 subalterno 27;

- Box auto sito al piano seminterrato, distinto con il n. 8 (numero otto), al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1474 subalterno 8.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 05/03/2008 ha nominato quale esperto il sottoscritto geom. Aldo D'Andrea come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Considerata la unicità degli immobili pignorati si è proceduta alla formazione di un unico lotto sulla base delle valutazioni di cui al capitolo n. 17.

Lotto n. 1

2. Descrizione

Proprietà: *metà indivisa;*

Dati Catastali: *N.C.E.U. del predetto Comune di Ciampino foglio 2 particelle 1473 sub., 3 (l'appartamento), 1474 sub 8 (il box) e 158 sub 27 (il posto auto scoperto)*

Confinanti: *confinanti : l'appartamento con vano scala, appartamenti interni 1 e 3; il box con spazio di manovra, box n. 9 e terrapieno; il posto auto scoperto con area di manovra, posto auto n. 20 e distacchi condominiali, salvi altri;*

Descrizione Lotto:

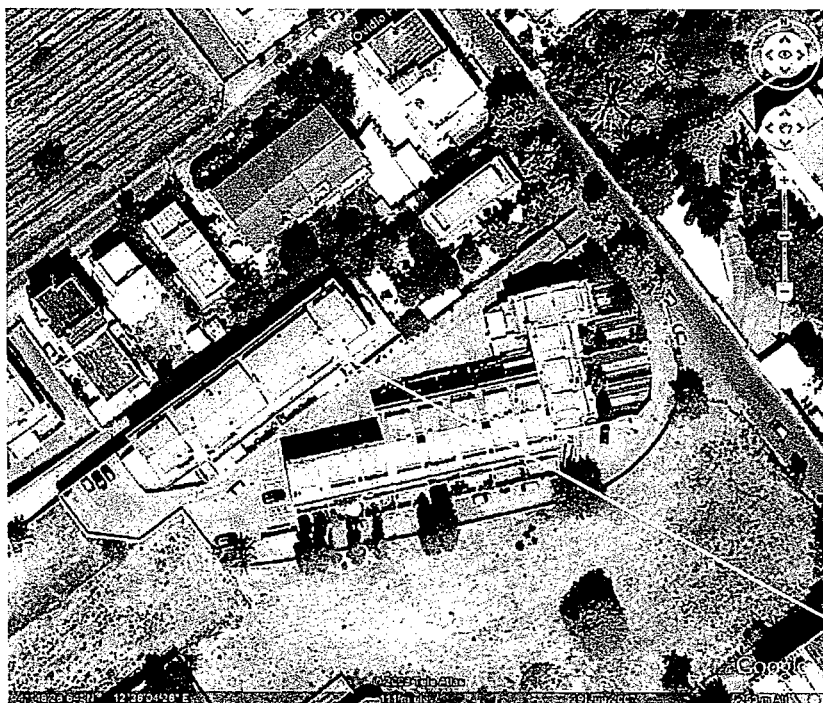
Quota indivisa pari ad 1/2 degli immobili in Ciampino (RM) facenti parte dello stabile sito in Via Lucrezia Romana n. 53/A e precisamente:

appartamento posto al piano terra della palazzina "B", scala "A" interno 2, composto di tre camere, cucina doppi servizi e balcone, della superficie lorda di circa mq. 83,20 oltre mq. 26,20 del balcone, con annesso posto auto scoperto al piano terra distinto con l'interno diciannove e Box al piano interato distinto con il numero interno otto (8); parzialmente difforme rispetto al concessionato, suscettibile di sanatoria;

il tutto distinto nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 2 con le particelle 1473 sub., 3 (l'appartamento), 1474 sub 8 (il box) e 158 sub 27 (il posto auto scoperto)

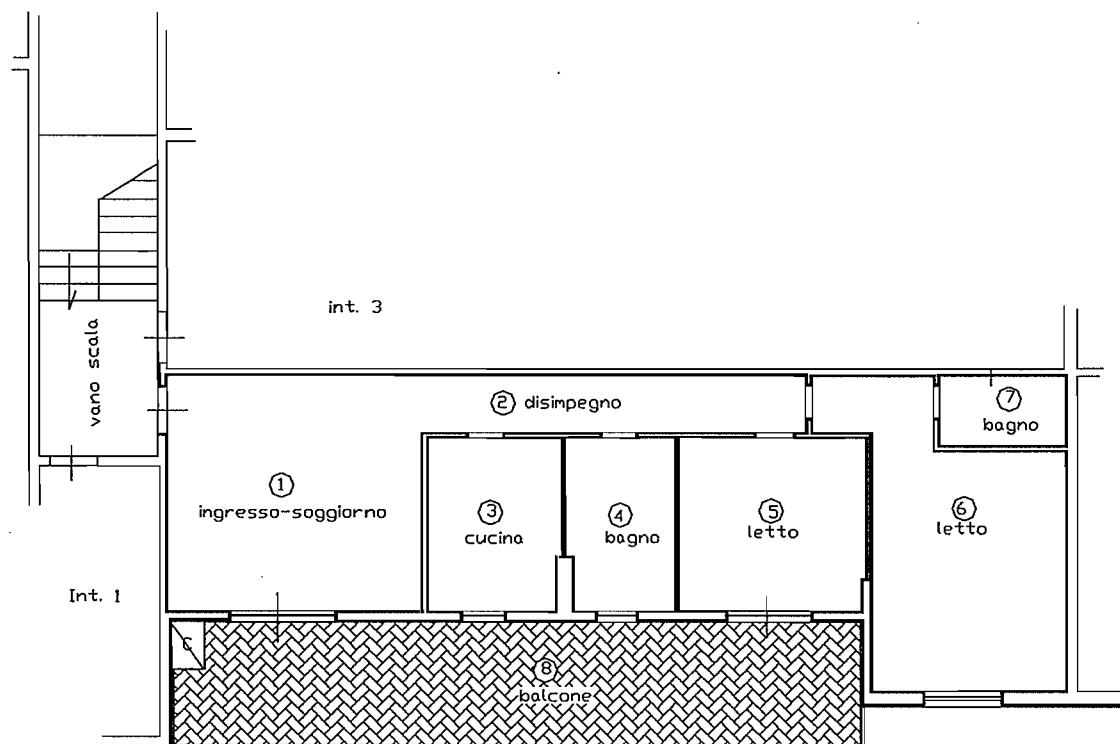
confinanti : l'appartamento con vano scala, appartamenti interni 1 e 3; il box con spazio di manovra, box n. 9 e terrapieno; il posto auto scoperto con area di manovra, posto auto n. 20 e distacchi condominiali, salvi altri;

Consistenza: *superficie complessiva convenzionale dell'appartamento di mq, 83,20, composto di tre camere, Cucina, doppi servizi, balcone oltre box e posto auto scoperto;*

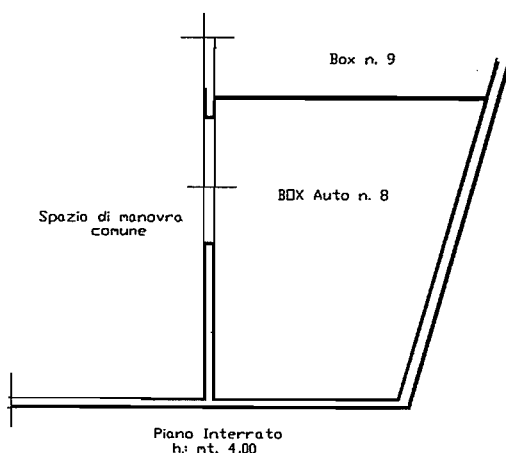


Via Lucrezia Romana, 53/A

Comune di CIAMPINO

Scala "A" Appartamento Piano Terra interno 2 (h. mt.: 2,70):

N.	Locale	Sup. mq.
1	Ingresso-Soggiorno	18,10
2	disimpegno	6,70
3	Cucina	6,80
4	bagno	5,45
5	letto	9,70
6	letto	16,60
7	W.C.	2,50
8	balcone	13,10
9	bagno	26,20

Locale Box al piano Interrato, interno 8:**superficie netta circa mq. 31,40****superficie lorda mq. 34,60 circa****Superficie Convenzionale :**

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	Mq.		mq
Abitazione h. mt. 2,70	76,65	1,00	76,65
balcone	26,20	0,25	6,55
TOTALI			83,20

3. Caratteristiche costruttive**Str. verticali:** Telaio in Cemento Armato fondato su plini e travi di collegamento;**Solai:** in latero-cemento e ferro;**Copertura:** a tetto;**Pareti esterne:** in muratura con intonaco a civile e tinteggiatura;**Pavimentazione interna:** in piastrelle di gres porcellanato diversi formati ricoperte da parquet
rivestimenti ai bagni e cucine in ceramica;**Pareti interne:** in muratura, intonaco a civile con finitura liscia e tinteggiate e carte da parati;**Infissi esterni:** in legno naturale con vetri camerai e avvolgibili in plastica;

CAPITALIA

Infissi interni: in legno tamburato con maniglieria in ottone;**Balcone:** pavimentato in grés smaltato;**Impianto elettrico:** realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante non verificato;**Impianto idrico:** realizzato sottotraccia ed attualmente funzionante;**Posto Auto scoperto:** in piazzale condominiale protetto da cancello carrabile;**Condizioni generali dell'unità immobiliare:***l'abitazione si presenta in ottimo stato di conservazione .***4. Dati identificativi catastali**

l'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nello stato di fatto in cui si trova

Nel N.C.E.U. del Comune di Ciampino, l'immobile è censito come segue:

l'appartamento:

Dati della richiesta		Comune di CIAMPINO (Codice: M272)										
		Provincia di ROMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 2 Particella: 1473 Sub.: 3										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		2	1473	3			A/2	1	5,5 vani		Euro 568,10 L. 1.100.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 22306/1989 in atti dal 16/01/1991
Indirizzo		VIA LUCREZIA ROMANA piano: T interno: 2 scala: A:										
Notifica				Partita		1012765		Mod.58				
TESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 10/20			
2									(1) Proprietà per 10/20			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/1990 Voltura n. 55549.1/1992 in atti dal 05/08/1999 Repertorio n. : 24393 Rogante: POLITI ALBERTO Sede: ROMA Registrazione: PU n. 32398 del 28/06/1990										

il box:

Dati della richiesta		Comune di CIAMPINO (Codice: M272)										
		Provincia di ROMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 2 Particella: 1474 Sub.: 8										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		2	1474	8			C/6	2	20 m²		Euro 86,76 L. 168.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 22306/1989 in atti dal 16/01/1991
Indirizzo		VIA LUCREZIA ROMANA piano: S1 interno: 8:										
Notifica				Partita		1016322		Mod.58				
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni			
2									(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/11/1993 Voltura n. 48445.1/1996 in atti dal 02/08/2000 Repertorio n. : 32790 Rogante: POLITI ALBERTO Sede: ROMA COMPRAVENDITA										

il posto auto scoperto:

Atti della richiesta		Comune di CIAMPINO (Codice: M272)										
		Provincia di ROMA										
Attestato Fabbricati		Foglio: 2 Particella: 158 Sub.: 27										
Atti immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1		2	158	27			C/6	I	14 m ²		Euro 52,06 L. 100.800	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 22306/1989 in atti dal 16/01/1991
Indirizzo		VIA LUCREZIA ROMANA piano: T interno: 19;										
Edificio		Partita						7396		Mod.58		-
TESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]						[REDACTED]			(1) Proprietà per 1000/1000		
DATI DERIVANTI DA		In atti dal 20/12/1990										

5. Titoli di proprietà

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

1) a favore del Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] (che nella nota è indicato come libero e della Signora [REDACTED] [REDACTED] (che nella nota è indicata come libera) ed a carico della [REDACTED] formalità eseguita in data 21 giugno 1990 al n. 17425 Reg. part., in forza di atto di vendita notar Politi di Roma del 12 giugno 1990 Rep. n. 24393, con il quale, la predetta [REDACTED] ha venduto ai Signori [REDACTED] [REDACTED] le porzioni Immobiliari sopra descritte alla lettera "A";

2) a favore del Signor [REDACTED] [REDACTED] (che nella nota è indicato come libero) e della Signora [REDACTED] [REDACTED] (che nella nota è indicata come libera) ed a carico della [REDACTED] formalità eseguita in data 26 novembre 1993 al n. 28401 Reg. part., In forza di atto di vendita notar Politi di Roma del 24 novembre 1993 Rep.n. 32790, con il quale la predetta [REDACTED] ha venduto ai Signori [REDACTED] [REDACTED] la porzione immobiliare sopra descritta alla lettera "B";

3) a favore della [redacted] ed a carico della [redacted] formalità eseguita in data 14 gennaio 1987 al n.1406 Reg. part., in forza di atto di vendita notar Politi di Roma del 30 dicembre, 1986 Rep.n. 19436, con il quale, la [redacted] il terreno in Ciampino (RM) distinto in Catasto terreni al foglio 2, particella 158;

4) a favore della [redacted] ed a carico dei Signori [redacted] (che nella nota è indicata come liber[redacted]), [redacted] (che nella nota è indicato come coniugato in regime di comunione legale di beni) e [redacted] (che nella nota è indicato come coniugato in regime di comunione legale di beni) formalità eseguita In data 22 aprile 1987 al n. 9188 Reg. part., in forza di atto di vendita notar Politi di Roma del 14 aprile 1987 Rep.n. 19930. con il quale i predetti Signori hanno venduto [redacted] il terreno in Ciampino (RM) distinto in Catasto terreni al foglio 2, particella 1448 (ex 29/b);

5) a favore della [redacted] ed a carico del Signor [redacted] (che nella nota è indicato come coniugato in regime di comunione legale di beni) formalità eseguita in data 13 novembre 1987 al n. 23313 reg. part., in forza di atto di vendita notar Politi di Roma del 2 novembre 1987 Rep.n. 20574, con il quale il Signor [redacted] il terreno in Ciampino (RM) distinto in Catasto Terreni al foglio 2, particelle 227 e 707 (ex 707/a);

6) a favore della [redacted] ed a carico del Signor [redacted] formalità eseguita in data 17 settembre 1975 al n. 14569 reg. part., in forza di atto di vendita notar Garibaldi Talani del 20 agosto 1975 Rep.n. 49885, con il quale i Signori [redacted] hanno venduto alla predetta [redacted] il terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 2, particella 158;

7) a favore dei Signori

ANTE VENTENNIO;

8) a favore del Signor

ANTE VENTENNIO.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

QUANTO ALLE PREGIUDIZIEVOLI:

risultano gravare le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

C) TRASCRIZIONI CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO:

- pignoramento trascritto in data 12 giugno 2000 al n. 15320 reg. part., a favore della "BANCA DI ROMA S.p.A.", con sede in Roma, elettivamente domiciliata in Roma alla Via della Scrofa n. 117, presso lo studio dell'Avv. Lucio Ghia, notificato in data 22 aprile 2000, gravante sui diritti di comproprietà pari alla metà indivisa di tutte le porzioni immobiliari in oggetto:

- pignoramento trascritto in data 15 maggio 2002 al n. 13895 reg. part.. a favore della "BANCA DI ROMA S.p.A.", con sede in Roma, notificato in data 21 febbraio 2002:

D) ISCRIZIONI CONTRO IL

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:

1) a carico del Signor

per il periodo dal 12 giugno 1990 al 15 maggio 2002:

- ipoteca giudiziale trascritta in data 27 giugno 1998 al n. 4640 reg. part., a favore della "BANCA DI ROMA S.p.A.", con sede in Roma elet-

tivamente domiciliata in Roma alla Via Ila Scrofa n. 117, presso lo studio dell'Avv. Lucio Ghia, per L. 50.590.283= (lire cinquantamilionicinquecentonovantamitaduecentottantatrè), in dipendenza di decreto ingiuntivo n. 15014 emesso dalla Pretura di Roma in data 5 novembre 1996 per L. 39.000.000= gravante sui diritti di comproprietà pari alla metà indivisa di tutte, le porzioni immobiliari in oggetto;

2) a carico [REDACTED] per il periodo dal 30 dicembre. 1986 al 26 novembre 1993:

- ipoteca iscritta in data 15 dicembre 1988 al n. 7689 reg. part., a favore della "CARIPLO - Credito Fondiario", con sede in Milano alla Via Monte di Pietà n. 8, elettivamente, domiciliata in Milano, Via Monte di Pietà n. 7, presso la Banca del Monte, a garanzia di mutuo fondiario rimborsabile in anni quindici concesso dalla suddetta Banca con atto a rogito notar Politi di Roma del 14 dicembre. 1988 Rep.n. 22052, gravante sul fabbricato "A" e "B" in Ciampino, Via Lucrezia Romana; edificati sul suolo distinto in Catasto Terreni al foglio 2, particelle 221, 101, 158 e 29.

A margine della citata ipoteca, risulta eseguito annotamento in data 20 febbraio 1991 al n. 1985 di formalità con il quale venivano liberati tutti i posti auto scoperti e tutti i box distinti con i numeri da 1 (uno) a 15 (quindici) nonché annotamento di frazionamento eseguito in data 20 febbraio 1991 al n. 1981 di formalità con il quale all'appartamento in oggetto veniva attribuita una quota mutuo di L. 69.402.920= (lire sessantanove milioniquattrocentoduemilanovecentoventi) e una quota ipoteca di L. 173.507.300- (lire, centosettantatremilionicinquecentosettemilatrecenito);

il tutto in dipendenza di atto notar Politi di Roma del 21 dicembre 1989 Rep.n. 23603;

3) a carico della [REDACTED] per il periodo dal 15 maggio 1982 al 14 gennaio 1981:

NULLA

4) a carico dei Signori [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per il periodo dal 15 maggio 1982 al 22 aprile 1981:

NULLA

5) a carico del Signor [REDACTED]
per il periodo dal 15 maggio 1982 al 13 novembre 1981:

NULLA

8. Destinazione urbanistica delle aree

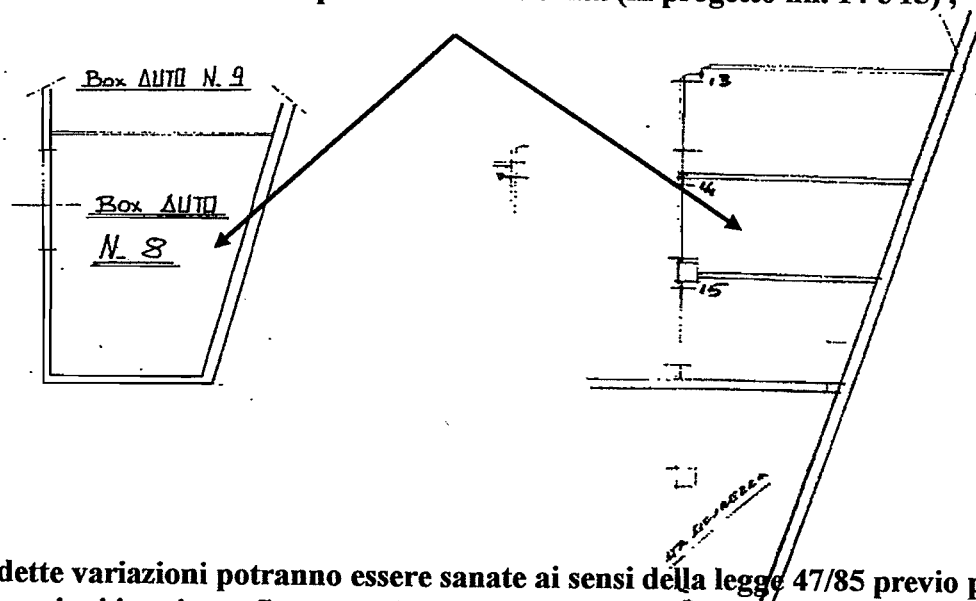
I terreni pignorati sono inquadrati dal vigente strumento urbanistico del Comune di Ciampino, come Zona Urbana ,

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Lo stabile di cui l'immobile in oggetto è porzione, risulta edificato in conformità della Licenza Edilizia n. 1436 del 10.09.1987, successive varianti n. 1447/B del 20.01.1988 e 212 del 15.09.1988 , dichiarato abitabile in data 17/10/1995

E' da rilevare che rispetto ai grafici allegati alle Concessioni di cui innanzi si sono constatate le seguenti differenze:

per quanto attiene l'appartamento; il balcone risulta minore di quello autorizzato;
il box risulta dall'accorpamento di due unità (in progetto nn. 14 e T5) ;



dette variazioni potranno essere sanate ai sensi della legge 47/85 previo pagamento delle sanzioni in misura fissa; non interessando strutture e/o modificazioni della sagoma.

10. Disponibilità dell'immobile

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati dalla signora [REDACTED] comproprietaria (come da verbale di sopralluogo allegato).

11. Oneri condominiali

Da dichiarazione dell'Amministratore (allegata alla presente) risulta che al momento del sopralluogo il debito dell'esecutato nei confronti del condominio ammontava a circa € 6.000,00-

12. Confini dell'immobile

Confinanti: *l'appartamento con vano scala, appartamenti interni 1 e 3; il box con spazio di manovra, box n. 9 e terrapieno; il posto auto scoperto con area di manovra, posto auto n. 20 e distacchi condominiali, salvi altri;*

13. Dati ipocatastali

Appartamento e Box:

N.C.E.U. foglio 2 particella 1473 ; sub. 3 (appartamento Piano Terra Scala "A" int. 2) e foglio 2 particella 1474 ; sub. 8 (garage piano S1 int. 8).

Comune censuario Ciampino (Codice M272) risultano intestati:

DATI

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/20
[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 10/20
RIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/1990 Voltura n. 55549 .1/1992 in atti dal 05/08/1999 Repertorio n. 24393 Rogante: POLITI ALBERTO Sede: ROMA Registraz PU n. 32398 del 28/06/1990		

Posto Auto Scoperto:

N.C.E.U. foglio 2 particella 158 ; sub. 27 Piano Terra int. 19

Comune censuario Ciampino (Codice M272) risultano intestati:

ATO

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
RIVANTI DA		(1) Proprietà per 1000/1000
in atti dal 20/12/1990		

per inevasa voltura

risultano gravare le seguenti iscrizioni:

**C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI :**

- pignoramento trascritto in data 12 giugno 2000 al n. 15320 reg. part., a favore della "BANCA DI ROMA S.p.A.", con sede in Roma, elettivamente domiciliata in Roma alla Via della Scrofa n. 117, presso lo studio dell'Avv. Lucio Ghia, notificato in data 22 aprile 2000, gravante sui diritti di comproprietà pari alla metà indivisa di tutte le porzioni immobiliari in oggetto:

- pignoramento trascritto in data 15 maggio 2002 al n. 13895 reg. part.. . a favore della "BANCA DI ROMA. S.p.A.", con sede in Roma, notificato in data 21 febbraio 2002:

D) ISCRIZIONI CONTRO

1) a carico del Signo

per il periodo dal 12 giugno 1990 al 15 maggio 2002:

- ipoteca giudiziale trascritta in data 27 giugno 1998 al n. 4640 reg. part., a favore della "BANCA DI ROMA S.p.A.", con sede in Roma elettivamente domiciliata in Roma alla Via Ila Scrofa n. 117, presso lo studio dell'Avv. Lucio Ghia, per L. 50.590.283= (lire cinquantamilionicinquecentonovantamitaduecentottantatré), in dipendenza di decreto ingiuntivo n. 15014 emesso dalla Pretura di Roma in data 5 novembre 1996

per L. 39.000.000= gravante sui diritti di comproprietà pari alla metà indivisa di tutte, le porzioni immobiliari in oggetto;

2) a. carico della [REDACTED] per il periodo dal 30 dicembre. 1986 al 26 novembre 1993:

- ipoteca iscritta in data 15 dicembre 1988 al n. 7689 reg. part., a favore della "CARIPLO - Credito Fondiario", con sede in Milano alla Via Monte di Pietà n. 8, elettivamente, domiciliata in Milano, Via Monte di Pietà n. 7, presso la Banca del Monte, a garanzia di mutuo fondiario rimborsabile in anni quindici concesso dalla suddetta Banca con atto a rogito notar Politi di Roma del 14 dicembre. 1988 Rep.n. 22052, gravante sul fabbricato "A" e "B" in Ciampino, Via Lucrezia Romana; edificati sul suolo distinto in Catasto Terreni al foglio 2, particelle 221, 101, 158 e. 29.

A margine della citata ipoteca, risulta eseguito annotamento in data 20 febbraio 1991 al n. 1985 di formalità con il quale venivano liberati tutti i posti auto scoperti e tutti i box distinti con i numeri da 1 (uno) a 15 (quindici) nonché annotamento di frazionamento eseguito in data 20 febbraio 1991 al n. 1981 di formalità con il quale all'appartamento in oggetto veniva attribuita una quota mutuo di L. 69.402.920= (lire sessantanove milioni quattrocentoduemilanovecentoventi) e una quota ipoteca di L. 173.507.300- (lire, centosettantatremilionicinquecentosette milatrecento);

il tutto in dipendenza di atto notar Politi di Roma del 21 dicembre 1989 Rep.n. 23603;

3) a carico [REDACTED] per il periodo dal 15 maggio 1982 al 14 gennaio 1981:

NULLA

4) a carico dei Signori [REDACTED]

[REDACTED] per il periodo dal 15 maggio 1982 al 22 aprile 1981:

NULLA

5) a carico del Signor [REDACTED]

per il periodo dal 15 maggio 1982 al 13 novembre 1981:

NULLA

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

- iscrizione n. 4640 del 27. 06.1998 € 35,00;
- iscrizione n. 7689 del 15.12.1988 € 35,00;
- trascrizione n° 15320 del 12.06.2000 € 262,00;
- trascrizione n° 13895 del 15.05.2002 € 262,00;

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobili di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

16. Valutazione degli immobili

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato, in via analitica, analizzando il Valore delle Opere e del Sito ed in via sintetica, si sono presi a parametro prezzi unitari, per immobili simili per condizioni e destinazione economica, rilevati in base a rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare. Da quanto sopra premesso, tenute presenti le condizioni intrinseche ed estrinseche più innanzi enunciate, è derivato::

Dalle visure del Borsino Immobiliare aggiornato, è risultato che per la zona in oggetto i prezzi unitari a metro quadrato variano da € 2.400,00 a € 2.700,00;

mentre dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio si hanno valori compresi tra 2.700,00 e

Castel Gandolfo Villa Svizzera	2.300	2.600	2.000	2.300	1.800	2.000						
Ciampino												
Ciampino centro	2.400	2.700	2.000	2.400	1.500	2.000	2.000	2.300	1.800	2.200	650	
Ciampino Acqua Acetosa	2.500	2.000	2.400	1.900	2.200	1.500	2.000					
Ciampino Mura dei Francesi	2.600	2.300	2.500	2.000	2.300	1.500	2.100	1.800	2.400	1.900	2.000	700
Ciampino Esterno	2.500	2.000	2.400	1.900	2.200	1.500	2.000					

3.400,00 il metro quadro lordo commerciale;

stante le finiture, e lo stato dell'immobile, si stima equo un valore unitario di € 3.000,00/mq ivi compresa l'incidenza del terreno e dei soprassuoli; per cui:

IDENTIFICATIVO CORPO - LOTTO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Appartamento	83,20	3.000,00	249.600,00	50	124.800,00
Box	a corpo		50.000,00	50	25.000,00
Posto Auto scoperto	"		5.000,00	50	2.500,00
			TOTALE		152.300,00

Totale complessivo della quota € 152.300,00

(diconsi euro Centocinquantaduemilatrecento/00).

17. Criteri di formazione dei lotti

Lotto unico, organico;

18. Considerazioni finali

Immobile di qualità Buona, di Ottima commerciabilità.

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 176/ 2002 R.G.

Promossa da	CAPITALIA S.p.A.
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U.	GEOM. ALDO D'ANDREA

Recapito	
Recapito	VELLETRI

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 152.300,00
Comune di:		Prov	Indirizzo
CIAMPINO		RM	VIA LUCREZIA ROMANA 53/A

Zona	

Diritti:

Piena proprietà	quota	1/2	
Comproprietari	quota	1/2	
Nuda proprietà	quota		
Usufrutto	quota		
Altro	quota		

Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	X	Bene comune		Bene personale	
	Separazione dei beni					
Stato civile libero	vedovo					

Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	
Posto auto aperto	X

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro : box	X

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
2	1473	3	A/2	1	5,5 vani	€ 568,10	Appartamento Scala "A" Piano Terra Interno 2
2	1474	8	C/6	2	20 m2	€ 86,76	Garage Piano S1 interno 8
2	158	27	C/6	1	14 m2	€ 52,06	Posto Auto Scoperto Piano Terra n. 19

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale										m² 83,20																					
Superfici delle pertinenze										Box m² 31 – Posto Auto scoperto																					
Anno di costruzione										1995					Anno di ultima ristrutturazione					1995											
Stato di manutenzione										Ottimo		X		buono				sufficiente				Scarso				pessimo					
Qualità delle finiture										Ottimo				buono		X		sufficiente				Scarso				pessimo					
Impianto elettrico					a norma						non a norma			X			Impianto termico			autonomo			X			centralizzato					
Stato dell'immobile					Libero						Locato						Altro			Occupato dai proprietari											
Legge 47/85 e successive					Licenza Edilizia n. 1436 del 10.09.1987- Variante del 15.09.1988 n. 212 Abitabilità del 17.10.1995																										
Vendite successive al pignoramento:																															
Altri dati					modeste differenze rispetto al progetto non sostanziali, sanabili																										

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep. Part.	Data
ISCRIZIONE		4640	27. 06.1998
ISCRIZIONE		7689	15.12.1988
PIGNORAMENTO		15320	12.06.2000
PIGNORAMENTO		13895	15.05.2002

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data

20. Riepilogo per bando d'asta**RIEPILOGO BANDO D'ASTA****LOTTO N°1**

Quota indivisa pari ad 1/2 degli immobili in Ciampino (RM) facenti parte dello stabile sito in Via Lucrezia Romana n. 53/A e precisamente:

appartamento posto al piano terra della palazzina "B", scala "A" interno 2, composto di tre camere, cucina doppi servizi e balcone, della superficie lorda di circa mq. 83,20 oltre mq. 26,20 del balcone, con annesso posto auto scoperto al piano terra distinto con l'interno diciannove e Box al piano interrato distinto con il numero interno otto (8); parzialmente difforme rispetto al concessionato, suscettibile di sanatoria;

il tutto distinto nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 2 con le particelle 1473 sub., 3 (l'appartamento), 1474 sub 8 (il box) e 158 sub 27 (il posto auto scoperto)

confinanti : l'appartamento con vano scala, appartamenti interni 1 e 3; il box con spazio di manovra, box n. 9 e terrapieno; il posto auto scoperto con area di manovra, posto auto n. 20 e distacchi condominiali, salvi altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA della quota di 1/2: € 152.300,00

(diconsi euro Centocinquantaduemilatrecento/00).



22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

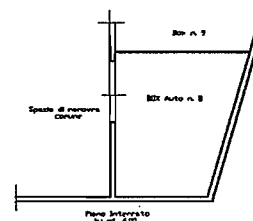
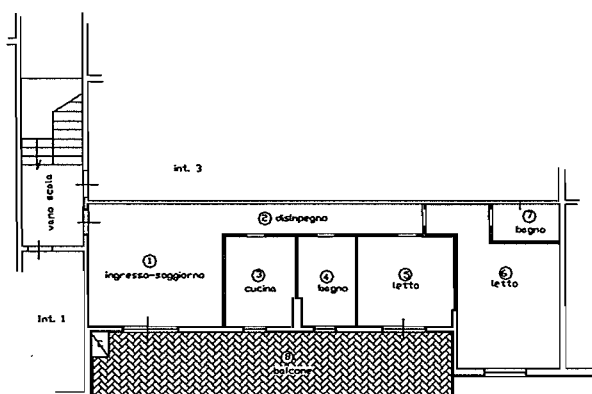
SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. [REDACTED] R.G.

Custode Giudiziario		recapito	
------------------------	--	----------	--

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 152.300,00
----------	---	--------------------	--------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
CIAMPINO	RM	VIA LUCREZIA ROMANA 53/A PALAZZINA "B" SCALA "A" P.T. INT. 2	CENTRO URBANO PERIFERICO

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ	quota	1/2
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO	superficie comm.	m ² 83,20
Pertinenze:	BOX POSTO AUTO SCOPERTO	superficie comm.	M ² 31
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO COMPOSTO DI TRE CAMERE, CUCINA DOPPI SERVIZI BALCONE, OLTRE BOX E POSTO AUTO SCOPERTO		
Vendita soggetta Iva	NO		



RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO N°1

Quota indivisa pari ad 1/2 degli immobili in Ciampino (RM) facenti parte dello stabile sito in Via Lucrezia Romana n. 53/A e precisamente:

appartamento posto al piano terra della palazzina "B", scala "A" interno 2, composto di tre camere, cucina doppi servizi e balcone, della superficie lorda di circa mq. 83,20 oltre mq. 26,20 del balcone, con annesso posto auto scoperto al piano terra distinto con l'interno diciannove e Box al piano interato distinto con il numero interno otto (8); parzialmente difforme rispetto al concessionato, suscettibile di sanatoria;

il tutto distinto nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 2 con le particelle 1473 sub. 3 (l'appartamento), 1474 sub 8 (il box) e 158 sub 27 (il posto auto scoperto)

confinanti : l'appartamento con vano scala, appartamenti interni 1 e 3; il box con spazio di manovra, box n. 9 e terrapieno; il posto auto scoperto con area di manovra, posto auto n. 20 e distacchi condominiali, salvi altri;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA della quota di 1/2: € 152.300,00

(diconsi euro Centocinquantaduemilatrecento/00).