TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mugherli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 420/2017 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 7
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
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 420/2017 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.100.000,00 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

INCARICO

In data 24/08/2017, il sottoscritto Geom. Mugherli Mario, con studio in Via Anagnina, 461 - 00118 - Roma (RM), email m.mugherli@studiomugherli.it, PEC mario.mugherli@geopec.it, Tel. 06 72 35 046, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Monte Ciuffo Superiore, 2/A, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di villino con area di corte esclusiva annessa, sviluppato su due livelli fuori terra, inserito in contesto residenziale suburbano rispetto alla città, con ingresso da spazio condominiale (corte comune) avente accesso da strada pubblica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Monte Ciuffo Superiore, 2/A, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa, così come dichiarato dal Notaio Marco Sepe nella propria relazione preliminare.

TITOLARITÀ

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

- [redacted]
- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

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

- [redacted]
- [redacted]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dalla certificazione catastale i debitori risultano in regime di comunione dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord-Ovest con strada privata distinta con particelle 341 e 809 del foglio 9, a Nord-Est con area di corte comune distinta con il subalterno 501 e con area di corte esclusiva distinta con il subalterno 505, a Sud-Est con appezzamento di terreno distinto con particella 1267, a Sud-Ovest con appezzamento di terreno distinto con particelle 143 e 808, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	259,80 mq	338,20 mq	1,00	338,20 mq	3,00 m	T-1
Abitazione	13,80 mq	20,45 mq	0,33	6,75 mq	2,00 m	T
Cantina	20,60 mq	27,00 mq	0,20	5,40 mq	2,30 m	T
Grotta	3,75 mq	7,70 mq	0,20	1,54 mq	1,80 m	T
Portico	101,70 mq	101,95 mq	0,40	40,78 mq	3,00 m	T
Cortile con forno	643,00 mq	643,00 mq	0,18	115,74 mq	0,00 m	T
Terrazza	35,55 mq	39,90 mq	0,25	9,98 mq	0,00 m	1
Giardino	1503,00 mq	1503,00 mq	0,18	270,54 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**788,93 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**788,93 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona suburbana rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Monte Porzio Catone. Il fabbricato è comunque raggiunto dai principali servizi pubblici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/08/2005** al **05/08/2005**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 144, Sub. 503 Categoria A7 Piano T-1
Dal **05/08/2005** al **23/02/2006**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 144, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.692,69 Piano T-1
Dal **24/02/2006** al **24/05/2018**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 144, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 264 mq Rendita € 1.692,69 Piano T-1
Dal **25/05/2018** al **27/05/2018**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 144, Sub. 506 Categoria A7 Cl.3, Cons. 14 vani Superficie catastale 430 mq Rendita € 2.060,66 Piano T-1 Graffato 507-508

L'immobile pignorato risulta iscritto per la prima volta in catasto fabbricati in data 05/08/2005 come "ripristino situazione pregressa - preallineamento" ed identificato con il sub. 503. In pari data è stato oggetto di variazione per "esatta rappresentazione grafica" mantenendo il medesimo sub. 503.
A seguito presentazione da parte del sottoscritto CTU di apposita istanza protocollo n. 162220 del 11/04/2018, l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma ha inserito in banca dati un'annotazione ai fini della continuità storico-catastale del bene pignorato: il subalterno 503 deriva dalla fusione delle uiu identificate con i subalterni 7 graffato 3 ed 8 graffato 4, già denunciate in fase di accatastamento con il protocollo n. 107985 del 31/12/1991.
I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	144	506		A7	3	14 vani	430 mq	2060,66	T-1	507-508

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

In seguito a sopralluogo il sottoscritto CTU, avendo accertato la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ultima in atti, ha provveduto al suo necessario aggiornamento.
A tal proposito ha redatto e presentato un Tipo Mappale per ampliamento del fabbricato su corte, approvato dall'Ufficio Provinciale Territorio di Roma in data 18/05/2018 con il protocollo n. 223696, ed una pratica Doc.fa approvata in data 25/05/2018 con il protocollo n. RM0245597.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

PATTI

L'immobile pignorato risultava al momento del sopralluogo abitato dai debitori soccombenti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale limitatamente al viale d'accesso/piazzale antistante il fabbricato/scala esterna di collegamento, il tutto distinto con il subalterno 501 (Bene comune non censibile).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è accertata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante, in diverse fasi e periodi, con copertura a tetto.
Gli impianti sono datati e, presumibilmente, non totalmente a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori soccombenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Dal 27/03/1980 al 23/02/2006</td><td>[redacted]</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Donazione</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Edoardo Colozza</td><td>27/03/1980</td><td>86135</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria RR.II. Roma 2</td><td>02/04/1980</td><td>8897</td><td>7224</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 24/02/2006 al 27/05/2018</td><td>[redacted]</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Compravendita</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Agostino D'Ettorre</td><td>24/02/2006</td><td>75091</td><td>9676</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Conservatoria RR.II. Roma 2</td><td>08/03/2006</td><td>13230</td><td>7056</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

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.

Si allega copia atto di provenienza (allegato 01).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 19/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 08/03/2006
  Reg. gen. 13231 - Reg. part. 4184
  Quota: 1/1
  Importo: € 525.000,00
  A favore di Unicredit S.p.A.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Notaio Agostino D'Ettorre
  Data: 27/02/2006
  N° repertorio: 75092
  N° raccolta: 9677
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 DPR 602/73
  Iscritto a Roma 2 il 05/10/2009
  Reg. gen. 61825 - Reg. part. 18710
  Quota: 1/2
  Importo: € 0,00
  A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: Sul certificato notarile e sulla documentazione in atti non è precisato l'importo dell'ipoteca legale.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 16/06/2017
  Reg. gen. 28020 - Reg. part. 19286
  Quota: 1/1
  A favore di Unicredit S.p.A.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma 2 si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare apposite richieste su file compilato con software dedicato in libera distribuzione e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

Imposta ipotecaria 0,50% dell'importo iscritto
Imposta di bollo Euro 59,00 per formalità
Tassa ipotecaria Euro 35,00 per formalità
salvo conguagli.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in Zona E1 - Aree coperte da boschi, sottozona E1B - Boschiva montana di tipo B (art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), subordinata a vincolo paesaggistico, rispetto osservatorio astronomico, idrogeoligico e sismico.
(allegato 05).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'immobile è stato interessato da una serie di interventi edilizi eseguiti nel tempo, in parte autorizzati e/o oggetto di domanda di condono edilizio non definita, i restanti eseguiti in difetto dei necessari titoli edilizi:
1 - in data 17/06/1952 è stato approvato un progetto per la sopraelevazione di un fabbricato accessorio da adibire ad abitazione
2 - in data 28/07/1961 è stato approvato un progetto per l'ampliamento e restauro della villetta, previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio
3 - in data 27/03/1986 è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 protocollo n. 2635 (pratica n. 291) per ampliamento e mutamento della destinazione d'uso, il cui titolo edilizio in sanatoria non risulta ancora rilasciato; tuttavia l'Ufficio Tecnico Comunale in data 21/01/1995 ha rilasciato una dichiarazione riguardo l'ammissibilità della richiesta di sanatoria edilizia previo pagamento del Costo di Costruzione ammontante alla data del 25/11/1994 a £ 7.357.931 pari a circa € 3.800,00 (oggi circa € 10.000,00).
(allegati 02-03-04).

Le difformità edilizie accertate dal confronto dei grafici allegati alla domanda di condono edilizio (ultima pratica edilizia reperita) e lo stato attuale del bene sono sinteticamente così descritti:
1 - al piano terreno realizzazione di un portico su due lati del fabbricato, di un corpo accessorio "forno", modifiche dei prospetti, modifiche interne
2 - al piano primo modifiche dei prospetti, modifiche interne
Questi interventi sono sanabili in base alle vigenti normative, previa preventiva acquisizione dei necessari pareri per la presenza di vincoli sovraordinati gravanti sull'immobile:
L'ammontare delle spese tecniche, diritti comunali e sanzione amministrativa per la sanatoria edilizia è contenuto in circa € 5.000,00.
I debitori hanno dichiarato l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, ma non lo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

hanno consegnato al sottoscritto CTU.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il vincolo e l'eventuale onere condominiale riguarderebbe il solo viale d'accesso, il piazzale antistante l'edificio e una scala esterna di collegamento tra due quote diverse del terreno (pendenza).

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, 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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Monte Ciuffo Superiore, 2/A, piano T-1
  Trattasi di villino con area di corte esclusiva annessa, sviluppato su due livelli fuori terra, inserito in contesto residenziale suburbano rispetto alla città, con ingresso da spazio condominiale (corte comune) avente accesso da strada pubblica.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 144, Sub. 506, Categoria A7, Graffato 507-508
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 1.100.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Monte Porzio Catone (RM) - Via Monte Ciuffo Superiore, 2/A, piano T-1	788,93 mq	1.394,29 €/mq	€ 1.100.000,00	100,00	€ 1.100.000,00
				Valore di stima:	€ 1.100.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

Valore di stima: € 1.100.000,00

Valore finale di stima: **€ 1.100.000,00**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato un criterio di stima sintetico-comparativo a "valore di libero mercato", seguendo l'elementare legge economica della "domanda e offerta".
Sono stati presi in esame valori immobiliari unitari noti ed attendibili di immobili simili a quello in esame:
- villa in vendita in Via Monte Ciuffo Superiore n. 35 mq 320: € 560.000,00
- villa in vendita in Via delle Cappellette mq 500: € 670.000,00
- villa in vendita in Via delle Cappellette mq 200: € 450.000,00
- villa in vendita in Via Selve di Mondragone mq 180: € 499.000,00

in sintesi è emerso che immobili similari a quello in esame, posti nella stessa zona, aventi medesime caratteristiche, sono normalmente compravenduti a valore medio unitario di € 1.815,00/mq.
Dallo sviluppo del valore medio unitario in precedenza ricavato, applicando i coefficienti correttivi per adeguarlo ai comodi dell'immobile in esame, si è ottenuto il seguente valore di stima cercato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Roma, li 13/06/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mugherli Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 27/02/2006 (Aggiornamento al 27/02/2006)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Parere della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio del 20/12/1961 (Aggiornamento al 20/12/1961)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Progetti approvati del 17/06/1952 e del 28/07/1961 (Aggiornamento al 28/07/1961)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Domanda di condono edilizio del 27/03/1986 (Aggiornamento al 21/01/1995)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Norme tecniche di attuazione Variante PRG (Aggiornamento al 11/03/2010)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 27/05/2018)
- ✓ N° 18 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 27/04/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale rasterizzata (Aggiornamento al 27/05/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 27/05/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Richiesta rettifica banca dati catastale del 11/04/2018 (Aggiornamento al 12/05/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Tipo mappale di aggiornamento (Aggiornamento al 18/05/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Denuncia di variazione catastale (Aggiornamento al 25/05/2018)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 27/04/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Notifiche alle parti della relazione di CTU (Aggiornamento al 13/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione CTU versione privacy (Aggiornamento al 13/06/2018)

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Monte Ciuffo Superiore, 2/A, piano T-1
  Trattasi di villino con area di corte esclusiva annessa, sviluppato su due livelli fuori terra, inserito in contesto residenziale suburbano rispetto alla città, con ingresso da spazio condominiale (corte comune) avente accesso da strada pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 144, Sub. 506, Categoria A7, Graffato 507-508 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in Zona E1 - Aree coperte da boschi, sottozona E1B - Boschiva montana di tipo B (art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG), subordinata a vincolo paesaggistico, rispetto osservatorio astronomico, idrogeoligico e sismico. (allegato 05).

Prezzo base d'asta: **€ 1.100.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.100.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Monte Porzio Catone (RM) - Via Monte Ciuffo Superiore, 2/A, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 144, Sub. 506, Categoria A7, Graffato 507-508	**Superficie**	788,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di villino con area di corte esclusiva annessa, sviluppato su due livelli fuori terra, inserito in contesto residenziale suburbano rispetto alla città, con ingresso da spazio condominiale (corte comune) avente accesso da strada pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori soccombenti.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 08/03/2006
  Reg. gen. 13231 - Reg. part. 4184
  Quota: 1/1
  Importo: € 525.000,00
  A favore di Unicredit S.p.A.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: Notaio Agostino D'Ettorre
  Data: 27/02/2006
  N° repertorio: 75092
  N° raccolta: 9677
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 DPR 602/73
  Iscritto a Roma 2 il 05/10/2009
  Reg. gen. 61825 - Reg. part. 18710
  Quota: 1/2
  Importo: € 0,00
  A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: Sul certificato notarile e sulla documentazione in atti non è precisato l'importo dell'ipoteca legale.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Roma 2 il 16/06/2017
  Reg. gen. 28020 - Reg. part. 19286
  Quota: 1/1
  A favore di Unicredit S.p.A.
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUGHERLI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3214b27dc72c6a84e28f1de1e35f5fe9