

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA E QUESITI

La sottoscritta Architetto Monica Bianchini iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il N. 16034 ed all'Albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Velletri, ha ricevuto nomina quale esperto designato ex art. 568 c.p.c. dal Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Riccardo Audino per la stima dei beni immobili nella procedura di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe.

Le formalità di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sono state espletate in data 28.04.2009 e nel verbale di giuramento sono stati assegnati 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 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 depositate 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'art. 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, dato catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e con consentono la sua univoca

identificazione; se i dati indicati in 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 si è stato sanato o sia sanabile in base al 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;

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 legittimamente 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;

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 condominiali (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, concemente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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'art. 569 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 room 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 comprese);

18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atto 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".

oooo

Nell'atto di pignoramento il creditore procedente Capitalia Spa (già denominata Banca di Roma Spa) agendo in qualità di mandataria della cessionaria Trevi Finance n. 3 Srl ha sottoposto ad esecuzione forzata i seguenti immobili e relative pertinenze ed accessionali e precisamente:

"Proprietà del sig. [REDACTED] ciascuno per ½)

- locale commerciale di mq 118 in Colleferro (RM), loc. Valle Purera, Via Francesco Berni, n.10 (già Via Giustij, distinto con la lettera C, denunciato all'UTE di Roma il 9/12/1975, scheda 2356, insistente su area distinta al NCT, foglio 8, part. 809;

- locale commerciale di mq 110 in Colleferro (RM), loc. Valle Purera, Via Francesco Berni n.10 (già via Giusti), distinto con la lettera A, denunciato all'UTE di Roma il 21.5.1980 scheda 10492, insistente su area distinta al N.C.T. al foglio 8, part.809
- fabbricato rurale in Segni (RM), Loc. Cerreta, distinto al NCT foglio 33, particella 122 di mq 69;
- terreno in Segni (RM), Loc. Cerreta, distinto al NCT foglio 33. particelle 123-258-336 rispettivamente di mq 4480, mq1060 e mq 250;
- appartamento in Segni (RM), Loc. Cerreta, cat A/7, piano T, 1° e S1, distinto al NCEU foglio 33, part. 122. sub. 1;
- appartamento in Segni (RM), Loc. Cerreta, piano T, distinto al NCEU foglio 33, part. 122, sub. 2;
- appartamento in Segni (RM), Loc. Cerreta, piano T, distinto al NCEU foglio 33, part. 122, sub. 3;
- appartamento in Segni (RM), Loc. Cerreta, piano S/1, distinto al NCEU foglio 33, part. 122, sub. 4;
- magazzino al piano S1 in Segni (RM), Loc. Cerreta, distinto al NCEU, foglio 33, part. 258, sub. 1;

Proprietà della sig.ra [REDACTED]

- quota pari ad 1/5 della nuda proprietà dell'appartamento in Colleferro, Via Trasimeno n.10, distinto al NCEU foglio 9, particelle 303-304 graffate;
- quota pari ad 1/5 della nuda proprietà del terreno in Colleferro, Via Trasimeno n.10, distinto al NCT foglio 9, particelle 303-310-323 rispettivamente di mq 245, mq 600 e mq 270.

Proprietà della signora [REDACTED] ciascuno per un 1/2):

- locale negozio in Colleferro, piazza Pier Godetti n.4, cat. C/1, distinto NCEU foglio 8, part. 377, sub 510 (giusta scheda 44368 del 24/5/1993).

Proprietà del sig. [REDACTED]

- appartamento in Colleferro, Corso F. Turati n.60, piano 6°, int. 16, distinto al NCEU al foglio 9, part. 811 (giusta scheda di variazione n.10452 del 24.1.87);
- locale garage in Colleferro, via F. Berni (già via Giusti), fabbricato E/1, int. 5, denunciato UTE il 09.12.1975 scheda 2361, distinto al NCEU al foglio 8, part. 809, sub. 18, cat. C/6.

Proprietà della sig.ra [REDACTED]

- quota pari ad 1/6 della proprietà dell'appartamento in Segni, Via Traiana n.12, P.3°, distinto al NCEU foglio 21, part. 168, con due ripostigli distinti con i numeri 1 e 7;

- quota pari ad 1/3 della proprietà del locale seminterrato in Segni, Via Traiana n.12, int. 13, denunciato UTE nel 1972 scheda 911;
- quota pari ad 1/3 della proprietà del terreno di mq 1630 in Montelanico, Loc. Caravino, distinto al NCT foglio 28, part. 37.

Con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni e tutti i diritti anche condominiali e quanto possa comunque ritenersi immobile ai sensi di legge."



♦♦♦♦

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA ED

ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 11.6.2009 alle ore 9,30 in Segni, località Cerreta come preavvisato con lettera A.R. del 18.5.09; presente il signor [REDACTED] assistito dal tecnico di fiducia Ing. Romina Mattoccia. Sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dell'immobile in Segni località Cerreta, successivamente sono proseguite presso gli immobili in Colleferro alla via Berni, alla piazza Piero Gobetti, ed alla via Trasimeno alla presenza del solo signor [REDACTED]. I rilievi sono proseguiti in data 23 luglio 2009 ore 9,30 presso l'immobile in Colleferro alla via Trasimeno in data 23 luglio 2009 alle ore 9,30, e presso l'appartamento di Corso Turati, presente il signor Iannone Domenico.

In data 3 settembre 2009 vengono proseguite le operazioni di rilievo degli immobili in via Traiana di Segni ed a seguire in Montelanico sempre alla presenza del signor

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, sulla scorta di quanto è stato possibile osservare e rilevare direttamente, è stata verificata la conformità delle unità immobiliari agli elaborati grafici e planimetrici acquisiti presso il Servizio catastale dell'ufficio del Territorio di Roma nonché desunti dai progetti allegati alle concessioni edilizia o licenze acquisiti presso gli uffici tecnici dei Comuni di Colleferro e Segni.

Sulla scorta dei rilievi metrici effettuati sono stati redatti in opportuna scala grafica elaborati planimetrici indicativi, schematizzanti le consistenze dei fabbricati così come risultante dai sopralluoghi effettuati.



Per la consistenza degli immobili e dei relativi diritti proporzionali si è ritenuto di costituire N. 12 lotti e per ciascuno dei quali è stato redatto un capitolo con i relativi allegati di riferimento.

VERIFICA PRELIMINARE ED OSSERVAZIONI

Dall'analisi dell'atto di pignoramento (trascritto il 28/giugno/2006 al n RP 2620) e dalle risultanze del certificato notarile agli atti, sulla scorta di quanto acquisito durante il corso delle operazioni peritali (ispezioni ipotecarie, richieste archivio notarile, visure catastali, planimetria della unità immobiliare urbana), e dei rilievi metrici effettuati durante i sopralluoghi esperiti, si è proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento.

I depositi degli atti risultano nei termini ex articolo 567 c.p.c.

Per la verifica della documentazione di cui all' 567, 2° comma c.p.c. veniva nominato dal Signor G. E. l'Avv. Antonio Tagliaferri che redigeva dichiarazione notarile.

- Si osserva che nel menzionato atto di pignoramento, inerente gli immobili descritti nei lotti N. 4, N. 5, N. 8, N. 9, N. 10, N. 11 e N. 12 sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i diritti di comproprietà e nuda proprietà.
- La sottoscritta all'uopo, proceda alla stima sia dell'intero valore di ciascuno che dei relativi diritti di spettanza al fine di consentire al creditore procedente eventuale divisione giudiziale per stralcio di quota.
- Per semplificazione sono stati raggruppati nei lotti i diritti pignorati su ciascun bene .
- Si precisa che per quanto attiene la provenienza del bene trascritto al lotto n.5 sono state riscontrate delle carenze nella cronologia dei titoli di provenienza nel ventennio (Vedi capitolo Notizie ipotecarie nel ventennio). E' stata effettuata anche ipotesi di stima riferita ai diritti di proprietà di 33/36 nel caso si dovesse ritenere inesatto l'atto per notaio Valente del 15/6/99 rep. 80196 nell'indicazione delle quote di cessione.

PRECISAZIONI SU DATI IPOTECARI E CATASTALI ACQUISITI

Per le verifiche dei diritti di spettanza sui singoli beni sono stati effettuati vari accessi presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Roma e sede di Velletri, nonché presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Archivio Notarile di Roma per l'acquisizione dei titoli di provenienza e dati tecnici necessari all'espletamento della perizia estimativa.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati ed oggetto di stima vengono di seguito descritti e riepilogati in N.12 lotti.

LOTTO N. 1

(Diritti pignorati piena proprietà: $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] ed $\frac{1}{2}$ a [REDACTED])

Ubicazione, consistenza, confinanti e dati catastali

Locale negozio in Colleferro, via Francesco Berni civici 20-22 (non rilevati in loco) località Valle Purera, già Via Giusti, posto al piano terra ed avente superficie utile di circa mq 105 e coperta di circa mq 118 (distinto nel titolo di provenienza con la lettera "C"), confinante con distacchi da proprietà [REDACTED] a più lati, salvo altri.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano si individua con la scheda di cui al prot. 2356 del 9.12.1975 (ma non è classato) e risulta intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in comunione legale.

Non è stata acquisita planimetria di accatastamento perché non presente in atti nell'ufficio dell'Agenzia del Territorio (catasto)

Caratteristiche

L'immobile è ubicato in zona residenziale e breve distanza dal centro del Comune di Colleferro in palazzina del "Condominio via Berni 12".

Ha affaccio sul prospetto posteriore del fabbricato E1 ed è accessibile dalla corte circostante il fabbricato medesimo, corte comune anche alle palazzine denominate E2 ed E3.

La costruzione di cui fa parte l'immobile da stimare è stata realizzata dopo gli anni settanta; è a più elevazioni ed è a destinazione mista, (comprende, garage, locali commerciali, laboratori, abitazioni); ha struttura portante mista di muratura e cemento armato; copertura piana ed è servita da vano scala interno ed ascensore di collegamento di tutti i piani dell'edificio.

Il fabbricato ha pareti esterne intonacate e tinteggiate;

infissi esterni di porte e finestre in metallo;

Nel complesso, la palazzina versa in condizioni manutentive scadenti; necessiterebbe di opere di ristrutturazione con rifacimento delle tinteggiature. Sotto il profilo statico non presenta dissesti o lesioni strutturali.

Le particolarità e rifiniture del locale sono le seguenti:

- porta di accesso in metallo e vetro con apertura a serranda;
- altezza interna di circa mt. 4,00;
- pavimenti in piastrelle di cemento granigliato con battiscopa stesso materiale;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- bagno privo di rivestimento con vaso e lavabo
- impianto elettrico con canalizzazioni esterne;
- porta interna del locale wc in legno tamburato bianco.

Il locale è censito come negozio ma viene di fatto utilizzato per deposito materiali ed attrezzi.

notizie ipotecarie

Diritti di proprietà e provenienza

Il locale commerciale è pervenuto ai signori [REDACTED], (coniugi in regime di comunione legale) per i diritti di piena proprietà, dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Segni, in virtù di atto per Notaio Monami del 29.9.83 rep. 1280 registrato a Velletri il 10.10.1983 al n. 2745 vol. 202 trascritto a Velletri il 4.10.1983 ai n. 2794 di RP e n. 3683 di RG.

Formalità ipotecarie nel ventennio

Nel titolo di provenienza acquisito si evince continuità storica nel ventennio.

Le formalità di provenienza sono le seguenti:

- atto per Notaio Monami del 29.9.83 rep. 1280 registrato a Velletri il 10.10.1983 al n. 2745 vol. 202 trascritto a Velletri il 4.10.1983 al n. 2794 di RP e n. 3683 di RG mediante il quale i signori [REDACTED] [REDACTED] acquistato il locale dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Segni;
- atto a rogito Notaio Vincenzo Monami in data 5.3.1982 rep. 750 reg a Velletri il 22.3.82 al n. 721 vol. 198 e trascritto a Velletri 9.3.82 al n. RP 687 di formalità mediante il quale la Cassa Rurale ed Artigiana di Segni acquistava l'immobile dalla società Edilizia Tre.

notizie urbanistiche

Nel PRG del Comune di Colleferro il fabbricato (denominato E1) in cui è ricompresa l'unità immobiliare da stimare ricade in zona residenziale "B2" di completamento.

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Colleferro è stato rilevato che per la su citata palazzina, è stato presentato un "progetto di costruzione di una palazzina di civile abitazione e negozi in località Valle Purera" autorizzato con licenza edilizia n. 47 del 28 dic. 1971 di cui al prot. 15926 e concessione edilizia n. 31 del 25.11.1977 per lavori di "chiusura dei porticati delle palazzine E1, E2, E3 per la realizzazione di locali da destinare a negozi e residenze".

In data 29.8.1975 veniva rilasciato il permesso di abitabilità n. 23 dal comune di Colleferro per cui il fabbricato può ritenersi sotto il profilo urbanistico conforme.

Disponibilità dell'immobile e stato di possesso

Il locale viene utilizzato come deposito dal signor [REDACTED]

Vincoli, limitazioni ed utilità comuni

Nel titolo di provenienza (atto di donazione per Notaio Monami del 29.9.83 rep. 1280) si legge che l'immobile è stato ceduto con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti , nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati aventi carattere condominiale per destinazione o per legge.

LOTTO N. 2

(Diritti pignorati piena proprietà: $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] $\frac{1}{2}$ a [REDACTED])

Ubicazione, consistenza, confinanti e dati catastali

Locale negozio in Colleferro, via Francesco Berni civico 10, località Valle Purera, già Via Giusti, posto al piano terra ed avente superficie utile di circa mq 91 e coperta di circa mq 110 (distinto nel titolo di provenienza con la lettera "A"), confinante con vano scala ed androne condominiale, proprietà [REDACTED] i, proprietà [REDACTED] altri.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano si individua con la scheda di cui al prot. 10492 del 1980 (ma non è classato) e risulta intestato a [REDACTED] coniugi in comunione legale.

Non è stata acquisita planimetria di accatastamento perché non presente in atti nell'ufficio dell'Agenzia del Territorio (catasto)

Caratteristiche

L'immobile è ubicato in zona residenziale e breve distanza dal centro del Comune di Colleferro in palazzina del "Condominio via Bemì 12".

Ha affaccio sul prospetto principale della palazzina ed è accessibile dalla via Berni.

La costruzione di cui fa parte l'immobile da stimare è stata realizzata dopo gli anni settanta; è a più elevazioni ed è a destinazione mista, (comprende, garage, locali commerciali, laboratori, abitazioni); ha struttura portante mista di muratura e cemento armato; copertura piana ed è servita da vano scala interno ed ascensore di collegamento di tutti i piani dell'edificio.

Il fabbricato ha pareti esterne intonacate e tinteggiate;

infissi esterni di porte e finestre in metallo;

Nel complesso, la palazzina versa in condizioni manutentive scadenti; necessiterebbe di opere di ristrutturazione con rifacimento delle tinteggiature. Sotto il profilo statico non presenta dissesti o lesioni strutturali.

Le particolarità e rifiniture del locale sono le seguenti:

- porta di accesso in metallo e vetro con apertura a serranda;
- altezza interna di circa mt. 4,00;
- pavimenti in piastrelle di cemento granigliato con battiscopa stesso materiale;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- bagno con pavimento e rivestimento in ceramica completo di vaso, bidet e lavabo;
- impianto elettrico con canalizzazioni esterne;
- porta interna del locale wc in legno tamburato.

Il locale è censito come negozio ma viene di fatto utilizzato per deposito materiali ed attrezzi.

notizie ipotecarie

Diritti di proprietà e provenienza

Il locale commerciale è pervenuto ai signori [REDACTED], (coniugi in regime di comunione legale) per i diritti di piena proprietà, dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Segni, in virtù di atto per Notaio Monami del 29.9.83 rep. 1280 registrato a Velletri il 10.10.1983 al n. 2745 vol. 202 trascritto a Velletri il 4.10.1983 al n. 2794 di RP e n. 3683 di RG.

Formalità ipotecarie nel ventennio

Nel titolo di provenienza acquisito si evince continuità storica nel ventennio.

Le formalità di provenienza sono le seguenti:

- atto per Notaio Monami del 29.9.83 rep. 1280 registrato a Velletri il 10.10.1983 al n. 2745 vol. 202 trascritto a Velletri il 4.10.1983 al n. 2794 di RP e n. 3683 di RG mediante il quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] hanno acquistato il locale dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Segni;

- atto a rogito Notaio Vincenzo Monami in data 5.3.1982 rep. 750 reg a Velletri il 22.3.82 al n. 721 vol. 198 e trascritto a Velletri 9.3.82 al n. RP 687 di formalità mediante il quale la Cassa Rurale ed Artigiana di Segni acquistava l'immobile dalla società Edilizia Tre.

notizie urbanistiche

Nel PRG del Comune di Colleferro il fabbricato (denominato E1) in cui è ricompresa l'unità immobiliare da stimare ricade in zona residenziale "B2" di completamento .

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Colleferro è stato rilevato che per la su citata palazzina, è stato presentato un "progetto di costruzione di una palazzina di civile abitazione e negozi in località Valle Purera" autorizzato con licenza edilizia n. 47 del 28 dic. 1971 di cui al prot. 15926 e concessione edilizia n. 31 del 25.11.1977 per lavori di "chiusura dei porticati delle palazzine E1, E2, E3 per la realizzazione di locali da destinare a negozi e residenze".

In data 29.8.1975 veniva rilasciato il permesso di abitabilità n. 23 dal comune di Colleferro per cui il fabbricato può ritenersi sotto il profilo urbanistico conforme.

Disponibilità dell'immobile e stato di possesso

Il locale viene utilizzato come deposito dal signor [REDACTED]

Vincoli, limitazioni ed utilità comuni

Nel titolo di provenienza (atto di donazione per Notaio Monami del 29.9.83 rep. 1280) si legge che l'immobile è stato ceduto con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti , nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati aventi carattere condominiale per destinazione o per legge.

LOTTO N. 3

(Diritti pignorali piena proprietà: di [REDACTED])

Ubicazione, consistenza, confinanti e dati catastali

Locale garage in Colleferro, via Francesco Berni senza civico, località Valle Purera, già Via Giusti, posto al piano interrato, distinto con il numero interno 5, avente superficie di circa mq 20, confinante con vano scala ed androne condominiale, area di manovra, proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano si individua al foglio 8 particella 809 sub 18 (già scheda di cui al prot. 2361 del 9.12.1975, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 19, rendita € 59,86, in [REDACTED])

E' stata acquisita la relativa planimetria di accatastamento ma la visura catastale non è stata aggiornata nei dati (risulta soppressione per variazione)

Caratteristiche

L'immobile è ubicato in zona residenziale e breve distanza dal centro del Comune di Colleferro in palazzina del "Condominio via Berni 12" ed ha accesso da rampa che affaccia su via Berni.

La costruzione di cui fa parte l'immobile da stimare è stata realizzata dopo gli anni settanta; è a più elevazioni ed è a destinazione mista, (comprende, garage, locali commerciali, laboratori, abitazioni). Ha struttura portante mista di muratura e cemento armato; copertura piana ed è servita da vano scala interno ed ascensore di collegamento di tutti i piani dell'edificio.

Il fabbricato ha pareti esterne intonacate e tinteggiate;

infissi esterni di porte e finestre in metallo;

Nel complesso, la palazzina versa in condizioni manutentive scadenti; necessiterebbe di opere di ristrutturazione con rifacimento delle tinteggiature. Sotto il profilo statico non presenta dissesti o lesioni strutturali.

Per quanto attiene le particolarità e rifiniture del locale si precisa che lo stesso è al grezzo; ha pareti prive di intonaco, pavimento in cemento, impianto elettrico, porta di accesso in metallo ed altezza interna di circa mt 2,70.

Il locale è destinato a garage ma viene utilizzato come magazzino per deposito materiali ed attrezzi.

notizie ipotecarie

Diritti di proprietà e provenienza

L'immobile è pervenuto al signor [REDACTED] per i diritti di piena proprietà, con atto per Dott. Angelo Scuto coadiutore del Notaio Salvatore Albano, rep. 500744/18613 del 29.1.87 reg. il 18.2.87 al n. rep. 550 a Velletri e trascritto il 26.2.1987 ai n. RP 571 RG 936, da [REDACTED].

Formalità ipotecarie nel ventennio

Nel titolo di provenienza acquisito si evince continuità storica nel ventennio.

Le formalità di provenienza sono le seguenti:

- Atto per Dott. Angelo Scuto coadiutore del Notaio Salvatore Albano, rep. 500744/18613 del 29.1.87 reg. il 18.2.87 al n. rep. 550 a Velletri e trascritto il 26.2.1987 ai n. RP 571 RG 936, con il quale il signor [REDACTED]

- atto per Notaio Salvatore Albano rep. 493825 del 23.9.82 reg. l'11.10.82 al n. 2926 a Velletri trascritto il 20.10.82 ai n. RP 2586 RG 3439 con il quale il signor [REDACTED] acquistato il locale da [REDACTED]

notizie urbanistiche

Nel PRG del Comune di Colferro il fabbricato (denominato E1) in cui è ricompresa l'unità immobiliare da stimare ricade in zona residenziale "B2" di completamento.

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Colferro è stato rilevato che per la su citata palazzina, è stato presentato un "progetto di costruzione di una palazzina di civile abitazione e negozi in località Valle Purera" autorizzato con licenza edilizia n. 47 del 28 dic. 1971 di cui al prot. 15926 e concessione edilizia n. 31 del 25.11.1977 per lavori di "chiusura dei porticati delle palazzine E1, E2, E3 per la realizzazione di locali da destinare a negozi e residenze".

In data 29.8.1975 veniva rilasciato il permesso di abitabilità n. 23 dal comune di Colferro per cui il fabbricato può ritenersi sotto il profilo urbanistico conforme.

Disponibilità dell'immobile e stato di possesso

Il locale è nella disponibilità del signor Iannone Domenico e viene utilizzato come deposito dallo stesso.

Vincoli, limitazioni ed utilità comuni

Nel titolo di provenienza (atto per Notaio Albano del 29.1.87 rep. 500744) si legge che l'immobile è stato ceduto con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in quanto

esistenti , nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati aventi carattere condominiale per destinazione o per legge.

LOTTO N. 4

(Diritti pignorati 1/5 della nuda proprietà a [REDACTED])

Ubicazione, consistenza, confinanti e dati catastali

Diritti pari ad 1/5 della nuda proprietà su terreno esteso mq 1115 catastali con sovrastante fabbricato ed accessori (aventi superfici coperte rispettive di circa mq 106, mq 42 e mq 7) in Colleferro via Trasimeno civico 10 (già via Carpinetana Sud) , confinante con strada provinciale, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel catasto terreni l'immobile si individua con il foglio 9 particelle:

n. 303 di are 2,45 , seminativo, classe 4, redditi: dominicale € 1,01 agrario € 0,63

n. 323 di are 2,70 , F.U. da accertare, senza redditi

n. 310 di are 6,00 , seminativo, classe 4, redditi: dominicale € 2,48 agrario € 1,55

n. 304 di are 00,55, ente urbano

in testa a [REDACTED] nata [REDACTED]

28 [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Dei [REDACTED]

, Dei [REDACTED]

Sulla visura catastale si legge che le p.lle n. 303 e 304 graffate sono state sopresse ed hanno originato: sez. urb. COL. Foglio 9 p.lla 303 sub

sez. urb. COL. Foglio 9 p.lla 304 sub

Non è stata acquisita alcuna planimetria di accatastamento perché non presente in atti nell'ufficio dell'Agenzia del Territorio (catasto)

All'immobile sono annessi i diritti di comproprietà pari ad 1/2 su una striscia di terreno adibita a strada della superficie complessiva complessiva di are 1,50

Il su citato diritto sulla strada non è stato menzionato nell'atto di pignoramento.

Caratteristiche

Il terreno con sovrastante fabbricato e locali accessori distaccati è ubicato in zona residenziale e breve distanza dal centro del comune di Colleferro.

Il fabbricato di abitazione ha una superficie utile di circa mq 88 e coperta di circa mq 106 mentre i locali accessori (costituenti magazzino e deposito GPL) hanno rispettivamente superficie utile di circa mq 37 e coperta di mq 42 circa e superficie utile di circa mq 6 e coperta di circa mq 7.

Il citato corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione si compone di vano ingresso, due camere, cucina, soggiorno e bagno ed ha le seguenti caratteristiche costruttive e di rifinitura: struttura portante in muratura con copertura a tetto, pareti esterne parzialmente intonacate, infissi esterni di porte e finestre in legno, impianti: idrico, elettrico, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a GPL e completo di elementi radianti in alluminio, pavimenti in piastrelle di bollottonato di marmo con battiscopa in marmo di trani, bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica completo di sanitari (vaso, lavabo, bidet e vasca), altezza media interna dei vani di circa mt 2,90.

I corpi accessori comprendono: quello più grande che si compone di due locali magazzino comunicanti tra essi, avente struttura portante in muratura, copertura a tetto, intonaci esterni, infissi di metallo e privo di rifiniture interne.

L'accessorio distaccato più piccolo costituisce un locale tecnico per deposito bombolone GPL con altezza media di circa mt 1,70.

Il terreno circostante costituisce corte delle costruzioni insistenti ed area libera con vegetazione sporadica e piante varie sparse da frutto. Ha forma stretta ed allungata ed è quasi pianeggiante. E' delimitato da recinzione prevalentemente in paletti di ferro e rete metallica con cancello.

L'area su cui insistono le costruzioni ha una destinazione urbanistica edificabile (vedi notizie urbanistiche).

Il fabbricato principale insieme a quello accessorio a magazzino versano in mediocri condizioni di manutenzione e necessiterebbero di opere di ristrutturazione.

notizie ipotecarie

Diritti di proprietà e provenienza

- I diritti di 1/5 della nuda proprietà pignorati a [REDACTED] sono pervenuti alla stessa in virtù di denuncia di successione testamentaria N. 62 vol. 404 trascritta a Velletri in data 15.5.87 RP 1352 RG 2264 in morte di [REDACTED]

Formalità ipotecarie nel ventennio

Dalle visure ipotecarie effettuate si evince continuità storica nel ventennio.

- I diritti di 1/5 della nuda proprietà sono pervenuti a [REDACTED] virtù di denuncia di successione testamentaria N. 62 vol. 404 trascritta a Velletri in data 15.5.87 RP 1352 RG 2264 in morte di [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie, non si evidenziano formalità nelle trascrizioni a favore a [REDACTED] documenti tecnico acquisito presso l'ufficio tecnico comunale si rileva che veniva rilasciato al medesimo autorizzazione per ampliamento già nel 1953, per cui è da desumere che l'immobile era in proprietà al signor Del [REDACTED] da tempi remoti.

notizie urbanistiche

Nel PRG del Comune di Colferro il terreno con sovrastante fabbricato ricade in "zona residenziale di completamento B2" (art. 30).

Dal certificato di destinazione urbanistica allegato, si evince che:

In tali zone secondo le previsioni del programma pluriennale di attuazione, il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- a) *Sm= superficie minima di intervento 300 mq ad eccezione dei lotti interclusi, come individuato dall'art. 30 del Regolamento Edilizio Comunale. Per il lotto intercluso Sm= superficie minima di intervento, 300 mq;*
- b) *If= indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq*
- c) *Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq /100 mc*
- d) *Aree di verde privato = 3 mq/ 100 mc*
- e) *H = altezza massima = 13,50 ml*
- f) *VI = indice di visualizzazione libera = 0,5 salvo allineamento prevalente preesistente distanza minima dai confini 5 ml, per strade di sezione non superiore a ml 15;*
- g) *Q = rapporto massimo di copertura = 35%*
- h) *R = 1,50*

per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primarie ai sensi del precedente art 18.

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Colleferro, è stato accertato che il corpo di fabbrica principale esistente è stato realizzato in epoca antecedente al 1.9.1967 e risulta essere stata rilasciata la licenza edilizia n. 95 del 3.12.1956 prot. 7345 per ampliamento fabbricato.

Dai rilievi sopralluogo non si riscontra conformità tra lo stato di fatto e quello autorizzato. I corpi accessori risultano essere stati realizzati in ampliamento e vi sono delle difformità per quanto attiene la distribuzione interna dei vani del fabbricato principale.

disponibilità dell'immobile e stato di possesso

L'immobile è libero ed è a disposizione dell'esecutata e degli altri coeredi.

Le chiavi di accesso sono in possesso anche del signor [REDACTED] che ha consentito l'accesso.

vincoli, limitazioni ed utilità comuni

Si precisa che nel titolo di provenienza, (denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto a [REDACTED] padre dell'esecutata) sono annessi anche i diritti di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ su una striscia di terreno adibita a strada della superficie complessiva complessiva di are 1,50.

LOTTO N. 5

(Diritti pignorati piena proprietà: $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] ed $\frac{1}{2}$ a [REDACTED])

Ubicazione, consistenza, confinanti e dati catastali

Locale negozio in Colleferro alla piazza Piero Gobetti n. 4 (ricompreso in palazzina del Condominio Gobetti 3) avente superficie catastale di mq 38, composto da ampio vano e wc aventi un'altezza di circa mt 4,00 e soppalco di circa mq 13 avente altezza di circa mt 1,88, confinante con vano scala ed androne condominiale, [REDACTED], salvo altri.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano è censito al foglio 8 particella 377 sub 517 cat. C/1, classe 7, consistenza mq 38, rendita € 942,02, (già scheda di cui al prot. 44368) in testa a [REDACTED] nato a [REDACTED] 1966 [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno

Caratteristiche

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Colleferro in palazzina del "Condominio Piazza Gobetti 4".

Ha affaccio sul prospetto principale della palazzina ed è accessibile dalla Piazza Piero Gobetti n. 4

La palazzina in cui è ricompresa l'unità stimare è stata realizzata negli anni 1961-1962; è a più elevazioni ed è a destinazione mista, (comprende, garage, locali commerciali, laboratori, abitazioni); ha struttura portante mista di muratura e cemento armato; copertura a tetto ed è servita da vano scala interno ed ascensore di collegamento di tutti i piani dell'edificio.

Nel complesso, la palazzina versa in normali condizioni di manutenzione e non presenta fenomeni di instabilità strutturale.

Il fabbricato ha pareti esterne intonacate e tinteggiate ed infissi esterni di porte e finestre in legno e/o metallo.

Le particolarità e rifiniture del locale sono le seguenti:

- porta di accesso in metallo e vetro e con serranda metallica a maglie;
- pavimenti in piastrelle di resina colorate;
- pareti alcune intonacate e tinteggiate altre rivestite in legno;
- wc con pavimento e rivestimento in ceramica completo di vaso, bidet e lavabo;
- impianti: idrico ed elettrico.

Il locale è destinato a negozio "██████████" per timbri, targhe, premiazioni sportive, incisioni laser, soggettista e varie. Nel complesso, il negozio versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

notizie ipotecarie

Diritti di proprietà e provenienza

L'immobile pignorato è pervenuto ai signori ██████████ per i diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno con atto per Notaio Giuseppe Valente del 15.6.98 rep. 80196 registrato a Velletri il 2.7.98 al n. 590 e trascritto a Velletri in data 18.6.98 al n. RP 1785 RG 2383 dai signori Di

Formalità ipotecarie nel ventennio

Dalle visure ipotecarie effettuate si evince una carenza nella documentazione storica ipotecaria nel ventennio con riferimento all'accettazione o rinuncia da parte dell'erede di ██████████

- Atto per Notaio Giuseppe Valente del 15.6.98 rep. 80196 registrato a Velletri il 2.7.98 al n. 590 e trascritto a Velletri in data 18.6.98 al n. RP 1785 RG 2383 con il quale i signori ██████████ e

[REDACTED]

- Denuncia di successione n. 13 vol. 426 registrata a Velletri il 25 ottobre 1990 e trascritta il 18.6.93 al n. RP 1976 in morte di [REDACTED] (Si precisa che il signor [REDACTED] aveva rinunciato alle eredità del genitore con atto a rogito notaio [REDACTED] 507462 a seguito della morte del padre);

- denuncia di successione reg. a Roma al n. 50 vol. 16141 in morte [REDACTED] deceduta il [REDACTED] TRASCRITTA IL 1 [REDACTED] (Si precisa che nella presente denuncia di successione viene omessa indicazione del figlio di Di [REDACTED] ne si fa menzione di accettazione o rinuncia all'eredità dallo stesso)

Atto Notaio Lydia Oro Nobili di Segni del 3.8.63 Rep. 24138 ivi reg.to il 20.8.63 al n. 112 vol. 67 con il quale [REDACTED] l'immobile da [REDACTED]

notizie urbanistiche

Il negozio fa parte del fabbricato edificato sui mappali 378-201-377 del foglio 8 di Colleferro ed è ricompreso nel PRG in zona residenziale di completamento B/2.

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Colleferro il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n. 38 dell'8.3.61 di cui al prot. 3037.

In data 23.08.1962 veniva rilasciato il permesso di abitabilità n. 31 dal comune di Colleferro per cui il fabbricato può ritenersi sotto il profilo urbanistico conforme.

disponibilità dell'immobile e stato di possesso

L'unità immobiliare pignorata costituisce locale negozio " [REDACTED] i Colleferro per timbri, targhe, premiazioni sportive, incisioni laser, soggettista e varie dove il signor [REDACTED] svolge la propria attività.

vincoli, limitazioni ed utilità comuni

Nel titolo di provenienza (atto di compravendita per Notaio Giuseppe Valente del 15.6.98 rep. 80196) si legge che l'immobile è stato ceduto con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, ezioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova con le

proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati aventi carattere condominiale per destinazione o per legge.

LOTTO N. 6

(Diritti pignorati piena proprietà: di [REDACTED])

Ubicazione, consistenza, confinanti e dati catastali

Appartamento in Colleferro alla via Filippo Turati civico 60, distinto con il numero interno 16, posto al piano 6° ed avente superficie utile di circa mq 93 e superficie coperta di circa mq 108 oltre a circa mq 8 di balcone. Si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, wc, corridoio, due piccoli ripostigli e balcone. Confina con vano scala ed androne condominiale, distacchi da via Filippo Turati, distacchi da piazza della Repubblica, [REDACTED], salvo altri.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano è censito al foglio 9 del comune di Colleferro, particella 811 sub 27 cat. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita € 397,67 (già denuncia di variazione registrata in data 24.1.87 al n. 10452 di prot. ed annotata al foglio 9 part. 811)

In catasto risulta intestato ancora a [REDACTED] .27 e [REDACTED]
[REDACTED] er i diritti di proprietà di ½ ciascuno, per non ancora avvenuta voltura.

Caratteristiche

L'immobile è ubicato in zona centrale del comune di Colleferro ed è posto al piano sesto di palazzina a più elevazioni. E' ricompreso in fabbricato a destinazione mista con abitazioni, locali negozi e locali cantine.

Ha accesso dal corso Filippo Turati.

La palazzina in cui è ricompresa l'unità da stimare è stata realizzata negli anni 1959- 1960; è a come già detto a destinazione mista (locali commerciali, abitazioni, cantine; ha struttura portante mista di muratura e cemento armato; copertura a tetto ed è servita da vano scala interno ed ascensore di collegamento di tutti i piani dell'edificio.

Nel complesso la palazzina versa in normali condizioni di manutenzione e non presenta fenomeni di instabilità strutturale.

Il fabbricato ha pareti esterne intonacate e tinteggiate;

infissi esterni di porte e finestre in legno e/o metallo;

l'appartamento ha altezza interna dei vani di circa mt. 3,00

Le particolarità e rifiniture sono le seguenti:

- Pavimenti prevalentemente in parquet, con battiscopa in legno
- Bagno con pavimento e rivestimento in ceramica;
- Infissi esterni in ferro con tapparelle di plastica;
- impianto elettrico, idrico, citofonico ed allarme;
- impianto termica autonomo a gas metano con elemento radianti in alluminio
- portoncino d'ingresso blindato;
- pareti intonacate e tinteggiate

Nel complesso l'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

notizie ipotecarie

Diritti di proprietà e provenienza

L'immobile pignorato è pervenuto a [REDACTED] con atto per Notaio Salvatore Albano del 12.11.92 rep. 510961 registrato a Velletri il 30.11.92 al n. 1758 e trascritto a Velletri in data 16.11.92 ai n. [REDACTED]

Formalità ipotecarie nel ventennio

Nel titolo di provenienza acquisito si evince continuità storica nel ventennio.

Le formalità di provenienza sono le seguenti:

- Atto per Notaio Salvatore Albano del 12.11.92 rep. 510961 registrato a Velletri il 30.11.92 al n. 1758 e trascritto a Velletri in data 16.11.92 ai n. RP 5816 RG 3832 mediante il quale [REDACTED] acquistava l'appartamento da [REDACTED]
- Atto di donazione per Notaio Salvatore Albano del 27.1.1987 rep. 500730/18602, registrato a Velletri il 13.2.1987 al n. 505 ed ivi trascritto in data 12.2.1987 al n. 439 di formalità, mediante il quale [REDACTED] ricevevano in donazione l'immobile dai genitori [REDACTED]
- Atto di compravendita per Notaio Lydia Oro Nobili di Segni dell'11.6.66 rep. 26789/11272 registrato a Segni il 27.6.66 al n. 425 vol. 69 mediante il quale i signori [REDACTED] l'immobile.

notizie urbanistiche

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Collesferro il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento è stato realizzato in epoca anteriore al 1° gennaio 1967 con licenza edilizia n. 33 del 3.6.1959 di cui al prot. 13092/58.

Il signor Iannone Domenico nel corso dei rilievi ha asserito che l'appartamento è stato interessato da opere di ristrutturazione interna e con diversa distribuzione interna degli spazi senza alcun titolo abilitativo.

Da quanto desunto l'immobile non è perfettamente regolare sotto il profilo urbanistico.

disponibilità dell'immobile e stato di possesso

L'appartamento è in possesso del signor [REDACTED] vi risiede con la propria famiglia

vincoli, limitazioni ed utilità comuni

Nel titolo di provenienza si legge che la porzione immobiliare viene ceduta nel suo stato attuale di fatto e di diritto, con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, incorporazione, azione e servitù attiva e passiva, se legalmente costituita e trascritta e con le proporzionali quote di comproprietà sull'intero fabbricato aventi carattere condominiale per destinazione o per legge.

LOTTO N. 7

(Diritti pignorati piena proprietà: ½ a [REDACTED] ed ½ a [REDACTED] a)

Ubicazione, consistenza, confinanti e dati catastali

Terreno in Segni alla località Cerreta civico 54 esteso mq 5.859 catastali con sovrastante fabbricato di civile abitazione avente superficie utile complessiva di circa mq 136 e coperta di circa mq 199 oltre a mq circa 176 di portico e circa mq 11 di balcone, (composto di piano interrato, terra e primo, composta da cantina al piano interrato, salone e cucina al piano terra, tre camere e bagno al piano primo,) con annesso locale magazzino al piano terra di circa mq 124 ed accessori distaccati (pollaio e box in lamiera) a confine con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

Nel catasto terreni l'immobile si individua con il foglio 33 particelle:

n. 122 di are 0,69, fabbricato rurale, senza redditi

n. 123 di are 44, 26 (anzichè are 44,80, per riduzione di superficie a favore della p.lla 122 a seguito di T.M. del 20.5.97 n. 7468.546/1986), seminativo arborato, classe 2, con i redditi: dominicale € 54,86 agrario € 30,86, in testa a [REDACTED] nata a [REDACTED] i diritti di piena proprietà;

n. 258 di are 10,60, ente urbano senza redditi

n. 336 di are 2,50 , uliveto, classe 2, con i redditi: dominicale € 1,10 agrario € 0,39 in testa a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] nato a Sgurgola il 20.02.46

Nel NCEU invece, il fabbricato è censito al foglio 33 particelle:

- n. 122 sub 1 cat A/7 classe 2, consistenza vani 8, rendita € 640,41
- n. 122 sub 2, in corso di costruzione
- n. 122 sub 3, in corso di costruzione
- n. 122 sub 4, in corso di costruzione in testa a [REDACTED] nata [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] i diritti di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno
- n. 258 sub 1 (il locale magazzino)

E' stata acquisita planimetria di accatastamento presso l'UTE di Roma soltanto per l'abitazione di cui alla p.lla 122 sub 1, del magazzino di cui alla p.lla 258 sub 1 non risulta alcuna planimetria di accatastamento , mentre le altre porzioni del fabbricato risultano essere in corso di costruzione

Caratteristiche

L'immobile è ubicato in zona con destinazione agricola con affaccio su strada provinciale in zona periferica rispetto al centro del paese di Segni.

Consiste in terreno con sovrastante fabbricato di abitazione interessato da ampliamenti con locali accessori distaccati.

Il citato corpo di fabbrica principale adibito ad abitazione si compone: il piano seminterrato di due vani cantina, di altezze variabili da mt 2,24 a mt 2,43, della superficie coperta di circa mq 65, magazzino in corso di costruzione avente superficie coperta di circa mq 124 ed altezza di mt 2,94 e portico di circa mq 22 con altezza di mt 2,59 circa; il piano terra si compone di soggiorno-salone, cucina e wc, avente

una superficie coperta di circa mq 67 ed altezza di mt 2,58 circa. portico retrostante avente superficie coperta di circa mq 154; il piano primo si compone di tre stanze da letto, con altezza di mt 2,78 e disimpegno con scala, con altezza di mt 2,15, wc il tutto per una superficie coperta di circa mq 67 e balcone di circa mq 11.

Le caratteristiche costruttive e di rifinitura sono le seguenti:

- struttura portante mista di muratura e cemento armato, pareti esterne parzialmente intonacate, infissi esterni di porte e finestre in legno, impianti: idrico, elettrico, impianto di riscaldamento alimentato a GPL completo di elementi radianti in alluminio, pavimenti in piastrelle di bollottonato di marmo con battiscopa in marmo di trani; bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica completo di sanitari (vaso, lavabo, bidet e vasca).

I corpi accessori costituiscono un pollaio con struttura portante in muratura e copertura a tetto, con intonaci esterni, infissi di metallo ma è privo di rifiniture interne, avente superficie coperta di circa mq 22 ed altezza media di mt 2,00 ed un box in lamiera zincata della superficie coperta di circa mq 22.

notizie ipotecarie

Diritti di proprietà e provenienza

L'immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] per i diritti di ½ ciascuno con atto per Notaio Temistocle Giorgilli del 28.11.81 rep. 2659/993 trascritto a Velletri il 21.2.81 RP 479 RG 662 da [REDACTED]

Formalità ipotecarie nel ventennio

Nel titolo di provenienza acquisito si evince continuità storica nel ventennio.

L'immobile è pervenuto, come già detto con atto per Notaio Temistocle Giorgilli del 28.11.81 rep. 2659/993 trascritto a Velletri il 21.2.81 RP 479 RG 662 [REDACTED]

notizie urbanistiche

Nel PRG vigente del Comune di Segni il terreno con sovrastante fabbricato ricade in zona agricola.

Il fabbricato originario è stato realizzato nell'anno 1945. Successivamente è stato ristrutturato con autorizzazione n. 1/90 per la costruzione del portico. In aderenza a detto fabbricato è stato realizzato nell'anno 1993 un nuovo edificio di civile abitazione e per lo stesso sono state presentate istanze di concessione in sanatoria.

Dagli atti acquisiti presso l'ufficio tecnico comunale di Segni si evince che risultano essere state presentate due richieste di domande di sanatoria e precisamente:

- domanda di concessione in sanatoria prot. 2089 del 28.2.95 (ai sensi della legge 47/85), richiesta da Iannone Antonio, inerente la realizzazione di un fabbricato a due piani in c.a. ad uso abitazione (composto da piano seminterrato e piano primo)
- domanda di concessione in sanatoria prot. 2088 del 28.2.95 , (ai sensi della legge 47/85) richiesta da Dei Giudici Anna , inerente la realizzazione di un fabbricato ad un piano terra in c.a. ad uso abitazione (composto da piano terra)

(Nella relazione tecnica allegata si evince che il manufatto adibito a civile abitazione è in c.a., la copertura è realizzata con solaio inclinato del tipo latero cemento a due falde, con sovrastante manto di coperture con tegole del tipo portoghese. Il fabbricato si articola su due piani, piano seminterrato adibito a deposito e porticato libero, piano terra adibito a residenza.)

disponibilità dell'immobile e stato di possesso

L'immobile è libero ed è a disposizione dell'esecutata e degli altri coeredi. Le chiavi di accesso sono in possesso del signor [REDACTED] che ha consentito l'accesso.

vincoli, limitazioni ed utilità comuni

Eventuali vincoli o limitazioni se indicati nel titolo di provenienza.

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA

Criteri di stima

Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative:

- definizione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare circostante, ovvero per

ASTE
GIUDIZIARIE.it