
TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 668/2013 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT S.P.A.
Codice fiscale: 00348170101
VIA A. SPECCHI, 16
00186 - ROMA

contro



All'udienza del 17/12/2014, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 14-20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani@tiscali.it, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via di Vigna Baldi n.16, piano T
- Bene N° 2 - Villetta ubicata a Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno 2, piano T - 1
- Bene N° 3 - Garage ubicato a Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno B, piano S1
- Bene N° 4 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Esculapio n. 17, edificio A, interno 27, piano T - 1
- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano 1
- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano T
- Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano T
- Bene N° 8 - Magazzino ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163, piano S1 - T
- Bene N° 9 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163
- Bene N° 10 - Terreno ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163
- Bene N° 11 - Corte o resede ubicato a Velletri (RM) - Via Appia Nord n. 163

LIBERO.

Le chiavi sono
in possesso del
custode.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via di Vigna Baldi n.16, piano T

DESCRIZIONE

Abitazione in villino sviluppantesi su unico livello, composto da ingresso/disimpegno, zona pranzo/soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, con annesso giardino esterno e locale deposito attrezzi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Accertato la presenza della documentazione depositata agli atti, il sottoscritto ha provveduto a reperire quella mancante o inidonea.

TITOLARITÀ

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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto di Donazione e Divisione rep. 66070 del 28/04/1998, l'esecutata è divenuta proprietaria del solo terreno, sul quale poi è stato edificato il villino, che unitamente tra loro formano il lotto oggetto di pignoramento.

CONFINI

L'immobile confina con le particelle 126, 134, 135, 191, 590, 592 e 683, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	87,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,75 m	T
Portico	3,50 mq	3,00 mq	0,33	1,00 mq	0,00 m	T
Giardino	4900,00 mq	4900,00 mq	0,02	98,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	194,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	194,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie del giardino è stata ragguagliata con un coefficiente di 0,02 data la sua importante consistenza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	678			A7	3	5,5		553,9	T	

Corrispondenza catastale

Nel pignoramento sono riportate le particelle 594 e 678 come terreno e, la particella 678 come fabbricato. Attualmente l'immobile risulta censito al catasto fabbricati con la particella 678, derivante dalla particella 594, a seguito del T.M. 3349.1/2008 e relativa denuncia al C.F. n. 11491.1/2008. Tale denuncia comprende sia il fabbricato, che la relativa corte annessa di pertinenza. Pertanto i dati catastali riportati nel pignoramento identificano correttamente ed in modo univoco l'immobile oggetto di pignoramento. La planimetria catastale pressoché corrispondente con lo stato dei luoghi, fatta eccezione per quanto riportato nel paragrafo della regolarità urbanistica. Il sottoscritto ha provveduto a presentare variazione catastale per l'aggiornamento della toponomastica stradale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel momento del sopralluogo da parte del sottoscritto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Non vi è condominio costituito per l'immobile in quanto non vi sono parti comuni, fatta eccezione del viale privato di accesso, il quale ricade in sulle proprietà private limitrofe.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati usi civici nel titolo di provenienza. L'accesso al lotto avviene tramite viale privato il quale insiste sulle particelle di proprietà limitrofe.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: legno

Solai: legno

Copertura: a tetto

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: in legno parzialmente rivestite in muratura.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: monocottura.

Infissi : finestre in alluminio con doppio vetro, con inferriate in ferro, porte interne in legno tamburato.

Impianto di riscaldamento non presente, con scaldabagno elettrico per acqua sanitaria.

Terreno esclusivo: giardino, superficie catastale mq 5000.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/06/2013
- Scadenza contratto: 11/06/2017

LIBERO

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi certificazione notarile e relazione del professionista delegato agli esami preliminari. Si evidenzia una incongruenza tra le dichiarazioni fatte dagli esecutati al momento della stipula negli atti di provenienza dei vari cespiti. Per l'immobile in oggetto è stato dichiarato nel relativo atto di provenienza, che i sigg. [REDACTED] sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedasi certificazione notarile e relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili ricadono in zona "E" (agricola) del P.R.G. vigente. Immobile costruito abusivamente ed oggetto di domanda di condono edilizio in corso di istruttoria e, per la quale non è possibile stabilirne l'esito. Presenza di manufatti accessori abusivi non sanabili, da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario. Il tutto è meglio descritto nel paragrafo della regolarità edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 costruito in assenza della necessaria autorizzazione urbanistica/amministrativa. Per lo stesso è stata presentata dal sig. [REDACTED], in qualità di possessore, una istanza di sanatoria ai sensi della Legge 326/03, con prot. n. 7867 del 31/12/2004, rubricata alla P.E. in sanatoria n. 1025/B. Tale P.E. è tutt'ora in corso di istruttoria. Essa è carente della necessaria documentazione ed allegati previsti. All'interno del fascicolo è presente oltre all'istanza, un atto notorio, nel quale non viene descritto il locale accessorio tra le opere oggetto di sanatoria. E' presente altresì la documentazione fotografica ed i bollettini di versamento della prima rata relativa agli oneri concessori e dell'oblazione. Non è possibile prevedere l'esito della domanda di sanatoria né allo stato attuale, né futuro, in quanto la P.E. è carente della necessaria documentazione ed allegati previsti, ivi compreso un grafico esplicativo con il calcolo dei volumi, dato in particolar modo che la legge 326/03 prevede possibilità di sanatoria e/o lo può consentire a condizioni diverse anche in base al titolo di possesso (se prima o seconda casa); in base alla zona urbanistica di P.R.G. e di P.T.P.R. ecc, ecc, ecc. E' pertanto necessario che l'aggiudicatario prima di rispondere all'asta, si accerti con l'ufficio tecnico del condono edilizio, la possibilità del rilascio del permesso di costruire a sanatoria dell'immobile in oggetto, anche in funzione delle condizioni e dei requisiti dello stesso candidato all'aggiudicazione. Rimane probabilmente escluso dalla possibilità di condono il locale accessorio, mentre per il fabbricato è necessaria la precisazione della sua consistenza volumetrica, oltre al rispetto di quanto stabilito dalla normativa di riferimento. In caso di diniego al Permesso di Costruire in sanatoria, il fabbricato dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario, così come per i locali accessori sopra descritti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nel momento del sopralluogo oltre agli immobili oggetto di pignoramento, i quali sono pressoché corrispondenti alle planimetrie catastali, è stato trovato un ulteriore manufatto accessorio abusivo, con la struttura in legno, e delle dimensioni esterne di circa metri 11,20 X 3,70; per una superficie

lorda di circa mq 41,44. Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; in quanto le ragioni di credito sono successive alle normative di riferimento. Tali opere dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario. Non è stato possibile redigere l'APE in quanto l'esecutato non forniva al sottoscritto ne il libretto dell'impianto, ne certificazione di controllo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'esecutato presente nel corso degli accessi ha dichiarato al sottoscritto che non esistono oneri condominiali pendenti a carico degli immobili pignorati.

ASTE LOTTO 2
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LIBRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALI ESERCIZIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ANNO 2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno 2, piano T - 1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Labico (RM) - Località Selvotta /C.ne G. Falcone s.n.c., edificio A, interno B, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1

Abitazione in villino facente parte di una trifamiliare a schiera. L'immobile si sviluppa ai piani terra e primo collegati da una scala interna. Esso è composto da: soggiorno, cucina, bagno, portico e balcone con annessa corte esclusiva al piano terra; e da due camere, studio, bagno e due balconi al piano primo. La scala interna collega anche il piano seminterrato, (attualmente è stata chiusa la porta di collegamento), nel quale si trova il locale garage distinto con l'interno "B".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

Locale garage sito in una trifamiliare a schiera. L'immobile si sviluppa al piano seminterrato, collegato con una scala interna al villino distinto con l'interno n. 2. L'accesso a tale scala al momento del sopralluogo risulta essere chiuso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1

Accertato la presenza della documentazione depositata agli atti, il sottoscritto ha provveduto a reperire quella mancante o inidonea.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

Accertato la presenza della documentazione depositata agli atti, il sottoscritto ha provveduto a reperire quella mancante o inidonea.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1

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

- 

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si evidenzia una incongruenza tra le dichiarazioni fatte dagli esecutati al momento della stipula negli atti di provenienza dei vari cespiti. Per l'immobile in oggetto è stato dichiarato nel relativo atto di provenienza, che i sigg. [REDACTED] sono coniugati in regime di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

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

- [REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Si evidenzia una incongruenza tra le dichiarazioni fatte dagli esecutati al momento della stipula negli atti di provenienza dei vari cespiti. Per l'immobile in oggetto è stato dichiarato nel relativo atto di provenienza, che i sigg. [REDACTED] sono coniugati in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1

L'immobile confina con gli interni 1 e 3, con strada privata, con distacco su particelle 277, 278, salvo altri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile confina con gli interni A e C, con area di manovra comune, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	T - 1
Balcone scoperto	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	T - 1
Portico	18,00 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	0,00 m	T
Giardino	50,00 mq	50,00 mq	0,15	7,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	82,00 mq	90,00 mq	0,50	45,00 mq	2,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1262	3		A7	2	6,5		788,89	T-1	

Corrispondenza catastale

L'assenza di segnaletica stradale toponomastica non ha consentito al sottoscritto di accertare l'indirizzo attuale dell'immobile. L'immobile nel suo stato attuale è pressoché corrispondente alla rappresentazione grafica della planimetria catastale reperita dal sottoscritto presso U.P. di Roma.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1262	6		C6	3	85		215,1	S1	

Corrispondenza catastale

L'assenza di segnaletica stradale toponomastica non ha consentito al sottoscritto di accertare l'indirizzo attuale dell'immobile. L'immobile nel suo stato attuale è pressoché corrispondente alla rappresentazione grafica della planimetria catastale reperita dal sottoscritto presso U.P. di Roma, fatte salve le variazioni di alcune di alcune pareti divisorie interne, la chiusura dell'accesso al vano scala e, variazione di alcune delle aperture esterne (porte e finestre), tra le quali la porta di accesso carrabile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1

Nello stato attuale l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, fatte salve alcune insistenti tracce di muffe e/o condensa sulle pareti e sui soffitti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile al momento è in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE
S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1**

Non è stata rilevata l'esistenza di un condominio costituito, né l'esistenza di b.c.n.c. in catasto per la precisazione di eventuali parti comuni.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE
S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1**

L'area di manovra antistante i locali box dell'edificio, non è precisata in quanto non è stato trovato alcun elaborato planimetrico presso il Catasto che indichi le parti comuni dell'edificio. Lo stato dei luoghi indica però il necessario utilizzo di tale area in quanto unico accesso carrabile possibile ai locali box posti al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE
S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1**

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico, gli immobili non sono gravati da usi civici.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE
S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1**

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico, gli immobili non sono gravati da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE
S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1**

Esposizione: est, ovest;

Altezza interna utile: 2,75 circa;

Str. verticali: c.a. ;

Solai: latero cemento;

Copertura: a tetto con manto di tegole;

Scale : in c.a. rivestite in marmo;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate, con alcune porzioni rivestite con pietrame.

Pavimentazione interna: monocottura / ceramica ;

Infissi esterni ed interni: porte tamburate;

Impianto elettrico, idrico: sottotraccia;

Impianto termico: con caldaia gpl e radiatori in alluminio;

Terreno esclusivo: giardino;

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE
S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1**

Esposizione: est, ovest;

Altezza interna utile: 2,75 circa;

Str. verticali: c.a. ;

Solai: latero cemento;

Copertura: a tetto con manto di tegole;

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate, con alcune porzioni rivestite con pietrame e/o mattoni.

Pavimentazione interna: monocottura / ceramica ;

Infissi esterni ed interni: porte tamburate; finestre: in alluminio/pvc ;

Impianto elettrico, idrico: sottotraccia;

Impianto termico: con caldaia gpl e radiatori in alluminio;

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE
S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/05/2012

Stato della causa in corso per il rilascio

L'esecutato consegna come da richiesta del C.T.U. una copia del contratto con il quale concede l'immobile in locazione al sig. [REDACTED]. Nel contratto viene riportato che la durata è di anni quattro, con inizio in data 02/05/2012 e scadenza in data 01/05/2016, con rinnovo tacito per ulteriori 4 anni in assenza di disdetta motivata.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE
S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1

Si veda la certificazione notarile e la relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

Si veda la certificazione notarile e la relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1

Oneri di cancellazione

Si veda la certificazione notarile e la relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

Oneri di cancellazione

Si veda la certificazione notarile e la relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1

L'immobile ricade in zona "C2" (espansione residenziale), sia nel P.R.G. approvato con Del. di G.R. 4506/91; sia nella Var. di aggiornamento del P.R.G. di cui alla del. G.R. n.1/2007. L'immobile ricade altresì in zona sottoposta al vincolo sismico di cui al D.L. 209/83. Gli immobili presentano alcune difformità edilizie più approfondite nello specifico paragrafo della regolarità edilizia.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile ricade in zona "C2" (espansione residenziale), sia nel P.R.G. approvato con Del. di G.R. 4506/91; sia nella Var. di aggiornamento del P.R.G. di cui alla del. G.R. n.1/2007. L'immobile ricade altresì in zona sottoposta al vincolo sismico di cui al D.L. 209/83. Gli immobili presentano alcune difformità edilizie più approfondite nello specifico paragrafo della regolarità edilizia.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE
S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1**

L'immobile è stato edificato in forza della C.E. n. 415 del 03/02/2000 (P.E. 21/1999) e, successiva variante n. 462 del 25/01/2001, (P.E. 7/2000). Il sottoscritto ha fatto richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie di cui sopra e, delle altre eventuali successive e/o collegate, per le quali l'ufficio non produceva altre autorizzazioni oltre quelle menzionate. L'ufficio non reperiva altresì nemmeno il certificato di abitabilità, collaudo e dichiarazione di inizio e fine lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nel suo stato attuale è pressoché corrispondente alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate, fatta eccezione per alcune diverse ripartizioni degli spazi interni. Le differenze di cui sopra sono pertanto abusive e, non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Le opere abusive dovranno pertanto essere demolite a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario. Non è stato possibile redigere l'APE in quanto l'esecutato non forniva al sottoscritto né il libretto dell'impianto, né certificazione di controllo.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE
S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1**

L'immobile è stato edificato in forza della C.E. n. 415 del 03/02/2000 (P.E. 21/1999) e, successiva variante n. 462 del 25/01/2001, (P.E. 7/2000). Il sottoscritto ha fatto richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie di cui sopra e, delle altre eventuali successive e/o collegate, per le quali l'ufficio non produceva altre autorizzazioni oltre quelle menzionate. L'ufficio non reperiva altresì nemmeno il certificato di abitabilità, collaudo e dichiarazione di inizio e fine lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nel suo stato attuale è pressoché corrispondente alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate, fatta eccezione per le seguenti opere: fusione con porzione del box limitrofo int. "C" ; come già riportato nella planimetria catastale; diversa distribuzione degli spazi interni; fusione con porzione del locale box limitrofo distinto con l'int. n. "A" solo in piccola parte riportata nella planimetria catastale, nella zona ove è stata realizzato un camino e per altra parte non riportata nella planimetria catastale. Apertura e/o ampliamento di finestre sulle pareti perimetrali e, chiusura dell'apertura carrabile. Diverso utilizzo dell'immobile da garage ad ufficio. Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in

base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Le opere abusive dovranno essere demolite a cure e spese dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO 2, PIANO T - 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel momento dell'accesso l'esecutato dichiarava che non vi sono oneri condominiali pendenti a carico dell'immobile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LABICO (RM) - LOCALITÀ SELVOTTA /C.NE G. FALCONE S.N.C., EDIFICIO A, INTERNO B, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel momento dell'accesso l'esecutato dichiarava che non vi sono oneri condominiali pendenti a carico dell'immobile.

LIBERO

L'ESECUTORATO POSSI-DE
LE CAIAU

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via Esculapio n. 17, edificio A, interno 27, piano T - 1

DESCRIZIONE

Villino su due livelli, collegati da scala interna composto da: pranzo/soggiorno, cucina e bagno con annesso giardino esclusivo al piano terra, e da tre camere, bagno e balconi al piano primo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Accertato la presenza della documentazione depositata agli atti, il sottoscritto ha provveduto a reperire quella mancante o inidonea.

TITOLARITÀ

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



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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Si evidenzia una incongruenza tra le dichiarazioni fatte dagli esecutati al momento della stipula negli atti di provenienza dei vari cespiti. Per l'immobile in oggetto è stato dichiarato nel relativo atto di provenienza, che i sigg. [redacted] sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con altro alloggio int. 28, con viale condominiale su due lati, con distacco verso particella 635, e Via Esculapio, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	89,00 mq	1,00	89,00 mq	2,70 m	T - 1
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	0,00 m	1
Giardino	220,00 mq	220,00 mq	0,15	33,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				125,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	465	17		A7	4	5.5		752,74	T - 1	572/sub2

Corrispondenza catastale

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano correttamente ed in modo univoco l'U.I.U. ; essi sono corrispondenti con i dati riportati nell'atto di provenienza. La planimetria catastale è pressoché corrispondente con lo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune disposizioni di porte e finestre, meglio comprensibile dalla comparazione della planimetria catastale con la planimetria di rilievo. Il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la toponomastica stradale con apposita variazione catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel momento del sopralluogo da parte del sottoscritto si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Nell'atto di provenienza veniva riportato tra le parti comuni il viale di accesso ai villini facenti parte del complesso, indicandolo con il sub 1 della particella 36 dello stesso foglio 17. Non è stato trovato un elaborato planimetrico catastale che confermi tale identificativo, né l'unità comune censita presso il catasto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni prese presso l'ufficio tecnico del Comune di Anzio, l'immobile non appare essere gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: (Es. Nord/Est - Sud/Est.)

Altezza media interna utile: 2,70 mt.

Str. verticali: c.a.

Solai: latero cemento.

Copertura: a tetto.

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: monocottura / ceramica

Infissi esterni ed interni: persiane e finestre in legno, porte interne tamburate.

Scale: in c.a. rivestite in pietra.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia.

Terreno esclusivo: giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/05/2012
- Scadenza contratto: 01/05/2016

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

L'esecutato consegna come da richiesta del C.T.U. una copia del contratto con il quale concede l'immobile in locazione al sig. [REDACTED]. Nel contratto viene riportato che la durata è di anni quattro, con inizio in data 01/05/2012 e scadenza in data 01/05/2016, con rinnovo tacito per ulteriori 4 anni in assenza di disdetta motivata.

Oneri di cancellazione

Si veda la certificazione notarile e la relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "B1" (aree edificate sature) del P.R.G. di cui alla Del. di G.R. del 17/12/2004 n. 1259. Presenza di opere abusive non sanabili meglio descritte nel paragrafo della regolarità edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza della C.E. 12218 del 14/09/1987. All'interno della P.E. oltre alla C.E. ed al relativo grafico, si rinveniva solo la comunicazione di inizio lavori. La mancanza di una comunicazione di fine lavori e collaudo non dà possibilità di poter verificare la chiusura dell'iter procedurale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nel suo stato di fatto risulta pressoché conforme alla C.E. per esso rilasciata, fatta eccezione per alcune diverse disposizioni degli spazi interni. Tale stato non risulta sanabile in base al combinato disposto degli art. art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Tali opere dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario. Non è stato possibile redigere l'APE in quanto l'esecutato non forniva al sottoscritto né il libretto dell'impianto, né certificazione di controllo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'esecutato presente nel corso degli accessi ha dichiarato al sottoscritto che non esistono oneri condominiali pendenti a carico degli immobili pignorati.