
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iacoacci Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2015 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Patti	12
Condizioni.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	16
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità.....	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	18
Patti	19
Condizioni.....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	20



Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 3	23
Descrizione.....	24
Completezza documentazione ex art. 567	24
Titolarità.....	24
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	25
Patti	26
Condizioni.....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 4	30
Descrizione.....	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità.....	31
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali.....	32
Precisazioni.....	32
Patti	32
Condizioni.....	32
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33



Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 5.....	36
Descrizione.....	37
Completezza documentazione ex art. 567	37
Titolarità.....	37
Confini	37
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	38
Dati Catastali.....	38
Precisazioni.....	38
Patti	38
Condizioni.....	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Lotto 6.....	42
Descrizione.....	43
Completezza documentazione ex art. 567	43
Titolarità.....	43
Confini	43
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali.....	44
Precisazioni.....	45
Patti.....	45
Condizioni.....	45



Parti Comuni.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti	45
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 7.....	49
Descrizione.....	50
Completezza documentazione ex art. 567	50
Titolarità.....	50
Confini	50
Consistenza	50
Cronistoria Dati Catastali	51
Dati Catastali.....	51
Precisazioni.....	52
Patti	52
Condizioni.....	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti	52
Stato di occupazione	53
Provenienze Ventennali.....	53
Formalità pregiudizievoli	54
Normativa urbanistica	54
Regolarità edilizia.....	54
Vincoli od oneri condominiali.....	55
Lotto 8.....	56
Descrizione.....	57
Completezza documentazione ex art. 567	57
Titolarità.....	57
Confini	57
Consistenza	57
Cronistoria Dati Catastali	58
Dati Catastali.....	58
Precisazioni.....	59



Patti	59
Condizioni.....	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti	59
Stato di occupazione	60
Provenienze Ventennali.....	60
Formalità pregiudizievoli	61
Normativa urbanistica	61
Regolarità edilizia.....	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Stima / Formazione lotti	63
Lotto 1	63
Lotto 2	63
Lotto 3	64
Lotto 4	64
Lotto 5	64
Lotto 6	65
Lotto 7	65
Lotto 8	66
Riepilogo bando d'asta	68
Lotto 1	68
Lotto 2	68
Lotto 3	68
Lotto 4	68
Lotto 5	68
Lotto 6	68
Lotto 7	69
Lotto 8	69
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 77/2015 del R.G.E.	70
Lotto 1	70
Lotto 2	70
Lotto 3	70
Lotto 4	71
Lotto 5	71
Lotto 6	71
Lotto 7	72
Lotto 8	72





INCARICO

Con udienza del 23/06/2015, il sottoscritto Geom. Iacoacci Mario, con studio in Via Della Stazione, 3 - 00041 - Albano Laziale (RM), email ufficio@studioiacoacci.it, PEC mario.iacoacci@geopec.it, Tel. 069341001, Fax 069341812, 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** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8



DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terra distinto con il numero interno 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, giusto deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli in data 20 aprile 2015, così come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fabbricato confina con:

- Via Colle San Giudico;
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,00 mq	193,00 mq	1,00	193,00 mq	3,00 m	Terra



Balcone scoperto	66,00 mq	66,00 mq	0,25	16,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				209,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 25/11/2015	PROPRIETA' PER 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 205 Rendita € 639,12 Piano Terra
Dal 25/11/2015 al 16/03/2016	PROPRIETA' PER 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 505 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale 205 Rendita € 681,72 Piano Terra

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
	44	131	505		A2	4	8	205	681,72	Terra	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistenti in atti, poiché è stata effettuata ristrutturazione ed ampliamento, senza variare la sagoma in mappa dell'unità immobiliare e, pertanto, si è resa necessaria la variazione catastale.

PRECISAZIONI

Sono state esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p., come da deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli del 20/04/2015 e come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

PATTI

L'unità immobiliare risulta, al momento dell'accesso, abitata dal figlio dell'esecutato; non risultano contratti in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta, ad oggi, in buono stato di manutenzione.

L'area esterna è destinata a giardino e viabilità interna.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate sono state realizzate con una struttura in muratura e cemento armato, con copertura a tetto, in parte a terrazzo, corredata da area esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù che gravano sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è stato realizzato con struttura in muratura mista a cemento armato.

L'altezza utile interna dell'unità abitativa è di ml 3,00.

Tutte le pareti verticali sono con muratura di blocchetti di tufo ed, internamente, tamponatura con elementi in laterizio, in buono stato di conservazione.

Essendo la struttura mista a cemento armato, i solai sono con traliccio in ferro e pignatte in laterizio con soprastante caldana, come la copertura del tetto, rifinito con materiale impermeabilizzante, massetto di rena e cemento e tegole in cotto.

Internamente la struttura è con pilastri e travi in cemento armato ben dimensionato.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile a tre strati e soprastante tinteggiatura in quarzo dato a pennello.

Internamente la pavimentazione ed il rivestimento sono in ceramica con più dimensioni, mentre nei balconi e nella terrazza con gres rosso e materiale gelivo.

Gli infissi esterni sono con legno ed alluminio, come pure nei vani interni, vetro semidoppio e con le porte interne in legno tamburato (impellicciate).

La scala a collegamento delle unità è con struttura portante in cemento armato, rifinito con pietra da taglio, tipo trani.

Risulta completo di impianto elettrico, idrico, termico autonomo, privo di impianto di allarme.



L'immobile è corredato da area cortilizia destinata a viabilità e giardino.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, agibile e privo di agibilità, mai richiesta perché realizzato abusivamente.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dal figlio dell'esecutato senza aver titolo o contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1966	PROPRIETARIO PER 1000/1000	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr. Raffaele Gaudenzi coadiutore temporaneo del notaio Salvatore Albano	27/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	19/04/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di credito
Iscritto a ---- il 17/07/2009
Reg. gen. 1326 - Reg. part. ---
Importo: € 1.000.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.



Contro

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Patrizio Sbardella

Data: 14/07/2009

N° repertorio: 89712

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 03/10/2014

Reg. gen. 553 - Reg. part. ---

Importo: € 120.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO Soc. Coop. per Azioni

Contro

Capitale: € 86.232,44

Trascrizioni

- **Atto pignoramento**

Trascritto a Velletri il 10/02/2015

Reg. gen. 356 - Reg. part. ----

A favore di

Contro



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è riportato nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola il cui lotto minimo è di mq 30.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta essere stato costruito abusivamente e, per tale motivo, sono state presentate domande di condono edilizio, Legge 47/85 con prot. n. 5413 e 5414 pratiche n. 1732 e 1733, ad oggi, incomplete e mancanti di una serie di documenti, richiesti il 06/11/1991 prot. n. 9132.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

Non vi sono spese condominiali e non vi è regolamento.

L'area su cui insiste l'immobile pignorato non risulta gravata da vincoli, ad esclusione del vincolo sismico L. 64/74 e della servitù di passaggio al fondo susseguente, intercluso.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8



DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, giusto deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli in data 20 aprile 2015, così come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fabbricato confina con:

- Via Colle San Giudico;
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	3,00 m	Primo



Balcone scoperto	31,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				187,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 25/11/2015	PROPRIETA' PER 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 161 Rendita € 553,90 Piano Primo
Dal 25/11/2015 al 16/03/2016	PROPRIETA' PER 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 188 Rendita € 553,90 Piano Primo

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
	44	131	3		A2	4	6.5	188	553,9	Primo	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti e, pertanto, è stato necessario presentare una variazione catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

Sono state esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p., come da deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli del 20/04/2015 e come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

PATTI

L'unità immobiliare risulta, al momento dell'accesso, abitata dal figlio dell'esecutato; non risultano contratti in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta, ad oggi, in buono stato di manutenzione.

L'area esterna è destinata a giardino e viabilità interna.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate sono state realizzate con una struttura in muratura e cemento armato, con copertura a tetto, in parte a terrazzo, corredata da area esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù che gravano sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è stato realizzato con struttura in muratura mista a cemento armato.

L'altezza utile interna dell'unità abitativa è di ml 3,00.

Tutte le pareti verticali sono con muratura di blocchetti di tufo ed, internamente, tamponatura con elementi in laterizio, in buono stato di conservazione.

Essendo la struttura mista a cemento armato, i solai sono con traliccio in ferro e pignatte in laterizio con soprastante caldana, come la copertura del tetto, rifinito con materiale impermeabilizzante, massetto di rena e cemento e tegole in cotto.

Internamente la struttura è con pilastri e travi in cemento armato ben dimensionato.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile a tre strati e soprastante tinteggiatura in quarzo dato a pennello.

Internamente la pavimentazione ed il rivestimento sono in ceramica con più dimensioni, mentre nei balconi e nella terrazza con gres rosso e materiale gelivo.

Gli infissi esterni sono con legno ed alluminio, come pure nei vani interni, vetro semidoppio e con le porte interne in legno tamburato (impellicciate).

La scala a collegamento delle unità è con struttura portante in cemento armato, rifinito con pietra da taglio, tipo trani.

Risulta completo di impianto elettrico, idrico, termico autonomo, privo di impianto di allarme.



L'immobile è corredato da area cortilizia destinata a viabilità e giardino.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, agibile e privo di agibilità, mai richiesta perché realizzato abusivamente.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1966	PROPRIETARIO PER 1000/1000	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr. Raffaele Gaudenzi coadiutore temporaneo del notaio Salvatore Albano	27/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	19/04/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di credito
Iscritto a ---- il 17/07/2009
Reg. gen. 1326 - Reg. part. ---
Importo: € 1.000.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.



Contro

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Patrizio Sbardella

Data: 14/07/2009

N° repertorio: 89712

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 03/10/2014

Reg. gen. 553 - Reg. part. ---

Importo: € 120.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO Soc. Coop. per Azioni

Contro

Capitale: € 86.232,44

Trascrizioni

- **Atto pignoramento**

Trascritto a Velletri il 10/02/2015

Reg. gen. 356 - Reg. part. ----

A favore di

Contro



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è riportato nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola il cui lotto minimo è di mq 30.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta essere stato costruito abusivamente e, per tale motivo, sono state presentate domande di condono edilizio, Legge 47/85 con prot. n. 5413 e 5414 pratiche n. 1732 e 1733, ad oggi, incomplete e mancanti di una serie di documenti, richiesti il 06/11/1991 prot. n. 9132.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

Non vi sono spese condominiali e non vi è regolamento.

L'area su cui insiste l'immobile pignorato non risulta gravata da vincoli, ad esclusione del vincolo sismico L. 64/74 e della servitù di passaggio al fondo susseguente, intercluso.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8



DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo distinto con il numero interno 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, giusto deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli in data 20 aprile 2015, così come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fabbricato confina con:

- Via Colle San Giudico;
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	141,00 mq	181,00 mq	1,00	181,00 mq	3,00 m	Secondo



Balcone scoperto	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				187,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 25/11/2015	PROPRIETA' PER 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 151 Rendita € 553,90 Piano Secondo
Dal 25/11/2015 al 16/03/2016	PROPRIETA' PER 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 189 Rendita € 553,90 Piano Secondo

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
	44	131	4		A2	4	6,5	189	553,9	Secondo	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti e, pertanto, è stato necessario presentare una variazione catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

Sono state esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p., come da deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli del 20/04/2015 e come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

PATTI

L'unità immobiliare risulta, al momento dell'accesso, abitata dal figlio dell'esecutato; non risultano contratti in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta, ad oggi, in buono stato di manutenzione.

L'area esterna è destinata a giardino e viabilità interna.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate sono state realizzate con una struttura in muratura e cemento armato, con copertura a tetto, in parte a terrazzo, corredata da area esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù che gravano sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è stato realizzato con struttura in muratura mista a cemento armato.

L'altezza utile interna dell'unità abitativa è di ml 3,00.

Tutte le pareti verticali sono con muratura di blocchetti di tufo ed, internamente, tamponatura con elementi in laterizio, in buono stato di conservazione.

Essendo la struttura mista a cemento armato, i solai sono con traliccio in ferro e pignatte in laterizio con soprastante caldana, come la copertura del tetto, rifinito con materiale impermeabilizzante, massetto di rena e cemento e tegole in cotto.

Internamente la struttura è con pilastri e travi in cemento armato ben dimensionato.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile a tre strati e soprastante tinteggiatura in quarzo dato a pennello.

Internamente la pavimentazione ed il rivestimento sono in ceramica con più dimensioni, mentre nei balconi e nella terrazza con gres rosso e materiale gelivo.

Gli infissi esterni sono con legno ed alluminio, come pure nei vani interni, vetro semidoppio e con le porte interne in legno tamburato (impellicciate).

La scala a collegamento delle unità è con struttura portante in cemento armato, rifinito con pietra da taglio, tipo trani.

Risulta completo di impianto elettrico, idrico, termico autonomo, privo di impianto di allarme.



L'immobile è corredato da area cortilizia destinata a viabilità e giardino.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, agibile e privo di agibilità, mai richiesta perché realizzato abusivamente.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dal figlio dell'esecutato senza aver titolo o contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1966	PROPRIETARIO PER 1000/1000	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr. Raffaele Gaudenzi coadiutore temporaneo del notaio Salvatore Albano	27/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	19/04/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di credito
Iscritto a ---- il 17/07/2009
Reg. gen. 1326 - Reg. part. ---
Importo: € 1.000.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.



Contro

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Patrizio Sbardella

Data: 14/07/2009

N° repertorio: 89712

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 03/10/2014

Reg. gen. 553 - Reg. part. ---

Importo: € 120.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO Soc. Coop. per Azioni

Contro

Capitale: € 86.232,44

Trascrizioni

- **Atto pignoramento**

Trascritto a Velletri il 10/02/2015

Reg. gen. 356 - Reg. part. ----

A favore di

Contro



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è riportato nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola il cui lotto minimo è di mq 30.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta essere stato costruito abusivamente e, per tale motivo, sono state presentate domande di condono edilizio, Legge 47/85 con prot. n. 5413 e 5414 pratiche n. 1732 e 1733, ad oggi, incomplete e mancanti di una serie di documenti, richiesti il 06/11/1991 prot. n. 9132.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

Non vi sono spese condominiali e non vi è regolamento.

L'area su cui insiste l'immobile pignorato non risulta gravata da vincoli, ad esclusione del vincolo sismico L. 64/74 e della servitù di passaggio al fondo susseguente, intercluso.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8



DESCRIZIONE

Magazzino posto al piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, giusto deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli in data 20 aprile 2015, così come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fabbricato confina con:

- Via Colle San Giudico;
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	3,50 m	Terra



Totale superficie convenzionale:	10,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	10,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/2015 al 17/03/2016	PROPRIETA' PER 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 501 Categoria C2 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 20 Rendita € 29,75 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	131	501		C2	6	18	20	29,75	Terra		

Corrispondenza catastale

Si è reso necessario l'accatastamento dell'unità immobiliare perché non inserita in atti.

PRECISAZIONI

Sono state esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p., come da deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli del 20/04/2015 e come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

PATTI

L'unità immobiliare risulta, al momento dell'accesso, abitata dal figlio dell'esecutato; non risultano contratti in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta, ad oggi, in buono stato di manutenzione.

L'area esterna è destinata a giardino e viabilità interna.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate sono state realizzate con una struttura in muratura e cemento armato, con copertura a tetto, in parte a terrazzo, corredata da area esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù che gravano sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è stato realizzato con struttura in muratura mista a cemento armato.

L'altezza utile interna del magazzino è di ml 3,50.

Tutte le pareti verticali sono con muratura di blocchetti di tufo ed, internamente, tamponatura con elementi in laterizio, in buono stato di conservazione.

Essendo la struttura mista a cemento armato, i solai sono con traliccio in ferro e pignatte in laterizio con soprastante caldana, come la copertura del tetto, rifinito con materiale impermeabilizzante, massetto di rena e cemento e tegole in cotto.

Internamente la struttura è con pilastri e travi in cemento armato ben dimensionato.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile a tre strati e soprastante tinteggiatura in quarzo dato a pennello.

Internamente la pavimentazione ed il rivestimento sono in ceramica con più dimensioni, mentre nei balconi e nella terrazza con gres rosso e materiale gelivo.

Gli infissi esterni sono con legno ed alluminio, come pure nei vani interni, vetro semidoppio e con le porte interne in legno tamburato (impellicciate).

La scala a collegamento delle unità è con struttura portante in cemento armato, rifinito con pietra da taglio, tipo trani.

Risulta completo di impianto elettrico, idrico, termico autonomo, privo di impianto di allarme.

L'immobile è corredata da area cortilizia destinata a viabilità e giardino.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, agibile e privo di agibilità, mai richiesta perché realizzato abusivamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1966	PROPRIETARIO PER 1000/1000	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr. Raffaele Gaudenzi coadiutore temporaneo del notaio Salvatore Albano	27/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	19/04/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di credito
Iscritto a ---- il 17/07/2009
Reg. gen. 1326 - Reg. part. ---
Importo: € 1.000.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.
Contro
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Patrizio Sbardella
Data: 14/07/2009
N° repertorio: 89712
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 03/10/2014
Reg. gen. 553 - Reg. part. ---
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO Soc. Coop. per Azioni
Contro
Capitale: € 86.232,44

Trascrizioni

- **Atto pignoramento**
Trascritto a Velletri il 10/02/2015
Reg. gen. 356 - Reg. part. ----
A favore di
Contro



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è riportato nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola il cui lotto minimo è di mq 30.000.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta essere stato costruito abusivamente e, per tale motivo, sono state presentate domande di condono edilizio, Legge 47/85 con prot. n. 5413 e 5414 pratiche n. 1732 e 1733, ad oggi, incomplete e mancanti di una serie di documenti, richiesti il 06/11/1991 prot. n. 9132.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Non vi sono spese condominiali e non vi è regolamento.

L'area su cui insiste l'immobile pignorato non risulta gravata da vincoli, ad esclusione del vincolo sismico L. 64/74 e della servitù di passaggio al fondo susseguente, intercluso.



LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8



DESCRIZIONE

Garage posto al piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, giusto deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli in data 20 aprile 2015, così come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fabbricato confina con:

- Via Colle San Giudico;
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	93,00 mq	93,00 mq	0,50	46,50 mq	2,86 m	Seminterrato



Totale superficie convenzionale:	46,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	46,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 17/03/2016	PROPRIETA' PER 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 93 Superficie catastale 93 Rendita € 211,33 Piano Seminterrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezioni	Fogli	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	131	6		C6	4	93	93	211,33	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti.

PRECISAZIONI

Sono state esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p., come da deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli del 20/04/2015 e come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

PATTI

L'unità immobiliare risulta, al momento dell'accesso, abitata dal figlio dell'esecutato; non risultano contratti in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta, ad oggi, in buono stato di manutenzione.

L'area esterna è destinata a giardino e viabilità interna.



PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate sono state realizzate con una struttura in muratura e cemento armato, con copertura a tetto, in parte a terrazzo, corredata da area esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù che gravano sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è stato realizzato con struttura in muratura mista a cemento armato.

L'altezza utile interna del garage di ml 2,86.

Tutte le pareti verticali sono con muratura di blocchetti di tufo ed, internamente, tamponatura con elementi in laterizio, in buono stato di conservazione.

Essendo la struttura mista a cemento armato, i solai sono con traliccio in ferro e pignatte in laterizio con soprastante caldana, come la copertura del tetto, rifinito con materiale impermeabilizzante, massetto di rena e cemento e tegole in cotto.

Internamente la struttura è con pilastri e travi in cemento armato ben dimensionato.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco a tre strati e soprastante tinteggiatura in quarzo dato a pennello.

Internamente la pavimentazione ed il rivestimento sono in ceramica con più dimensioni, mentre nei balconi e nella terrazza con gres rosso e materiale gelivo.

Gli infissi esterni sono con legno ed alluminio, come pure nei vani interni, vetro semidoppio e con le porte interne in legno tamburato (impellicciate).

La scala a collegamento delle unità è con struttura portante in cemento armato, rifinito con pietra da taglio, tipo trani.

Risulta completo di impianto elettrico, idrico, termico autonomo, privo di impianto di allarme.

L'immobile è corredata da area cortilizia destinata a viabilità e giardino.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, agibile e privo di agibilità, mai richiesta perché realizzato abusivamente.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1966	PROPRIETARIO PER 1000/1000	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr. Raffaele Gaudenzi coadiutore temporaneo del notaio Salvatore Albano	27/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	19/04/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di credito
Iscritto a ---- il 17/07/2009
Reg. gen. 1326 - Reg. part. ---
Importo: € 1.000.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.
Contro
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Patrizio Sbardella
Data: 14/07/2009
N° repertorio: 89712
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 03/10/2014
Reg. gen. 553 - Reg. part. ---
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO Soc. Coop. per Azioni

Contro
Capitale: € 86.232,44

Trascrizioni

- **Atto pignoramento**
Trascritto a Velletri il 10/02/2015
Reg. gen. 356 - Reg. part. ----
A favore di
Contro



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è riportato nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola il cui lotto minimo è di mq 30.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta essere stato costruito abusivamente e, per tale motivo, sono state presentate domande di condono edilizio, Legge 47/85 con prot. n. 5413 e 5414 pratiche n. 1732 e 1733, ad oggi, incomplete e mancanti di una serie di documenti, richiesti il 06/11/1991 prot. n. 9132.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Non vi sono spese condominiali e non vi è regolamento.

L'area su cui insiste l'immobile pignorato non risulta gravata da vincoli, ad esclusione del vincolo sismico L. 64/74 e della servitù di passaggio al fondo susseguente, intercluso.



LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8



DESCRIZIONE

Garage posto al piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, giusto deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli in data 20 aprile 2015, così come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fabbricato confina con:

- Via Colle San Giudico;
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	27,00 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	2,86 m	Seminterrato



Totale superficie convenzionale:	16,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16,00 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 08/04/2009	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 0,02 Piano S-1
Dal 08/04/2009 al 11/12/2013	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 112 Rendita € 133,04 Piano S1
Dal 11/12/2013 al 20/11/2015	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 112 Superficie catastale 108 Rendita € 133,04 Piano S1
Dal 20/11/2015 al 17/03/2016	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 502 Categoria C6 Cl.1, Cons. 27 Superficie catastale 32 Rendita € 36,26 Piano Seminterrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezioni	Fogli	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	131	502		C6	1	27	32	36,26	Seminterrato	

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Corrispondenza catastale



Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti poiché il magazzino (ex sub. 5) è stato diviso in tre locali garage e, pertanto, si è presentata variazione catastale per divisione e variazione di destinazione da C/2 a C6.



PRECISAZIONI

Sono state esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p., come da deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli del 20/04/2015 e come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

PATTI

L'unità immobiliare risulta, al momento dell'accesso, abitata dal figlio dell'esecutato; non risultano contratti in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta, ad oggi, in buono stato di manutenzione.

L'area esterna è destinata a giardino e viabilità interna.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate sono state realizzate con una struttura in muratura e cemento armato, con copertura a tetto, in parte a terrazzo, corredata da area esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù che gravano sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è stato realizzato con struttura in muratura mista a cemento armato.

L'altezza utile interna del garage di ml 2,86.

Tutte le pareti verticali sono con muratura di blocchetti di tufo ed, internamente, tamponatura con elementi in laterizio, in buono stato di conservazione.

Essendo la struttura mista a cemento armato, i solai sono con traliccio in ferro e pignatte in laterizio con soprastante caldana, come la copertura del tetto, rifinito con materiale impermeabilizzante, massetto di rena e cemento e tegole in cotto.

Internamente la struttura è con pilastri e travi in cemento armato ben dimensionato.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile a tre strati e soprastante tinteggiatura in quarzo dato a pennello.

Internamente la pavimentazione ed il rivestimento sono in ceramica con più dimensioni, mentre nei balconi e nella terrazza con gres rosso e materiale gelivo.



Gli infissi esterni sono con legno ed alluminio, come pure nei vani interni, vetro semidoppio e con le porte interne in legno tamburato (impellicciate).

La scala a collegamento delle unità è con struttura portante in cemento armato, rifinito con pietra da taglio, tipo trani.

Risulta completo di impianto elettrico, idrico, termico autonomo, privo di impianto di allarme.

L'immobile è corredato da area cortilizia destinata a viabilità e giardino.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, agibile e privo di agibilità, mai richiesta perché realizzato abusivamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1966	PROPRIETARIO PER 1000/1000	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr. Raffaele Gaudenzi coadiutore temporaneo del notaio Salvatore Albano	27/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	19/04/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di credito
Iscritto a ---- il 17/07/2009
Reg. gen. 1326 - Reg. part. ---
Importo: € 1.000.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.
Contro
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Patrizio Sbardella
Data: 14/07/2009
N° repertorio: 89712
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 03/10/2014
Reg. gen. 553 - Reg. part. ---
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO Soc. Coop. per Azioni
Contro
Capitale: € 86.232,44

Trascrizioni

- **Atto pignoramento**
Trascritto a Velletri il 10/02/2015
Reg. gen. 356 - Reg. part. ----
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è riportato nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola il cui lotto minimo è di mq 30.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta essere stato costruito abusivamente e, per tale motivo, sono state presentate domande di condono edilizio, Legge 47/85 con prot. n. 5413 e 5414 pratiche n. 1732 e 1733, ad oggi, incomplete e mancanti di una serie di documenti, richiesti il 06/11/1991 prot. n. 9132.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Non vi sono spese condominiali e non vi è regolamento.

L'area su cui insiste l'immobile pignorato non risulta gravata da vincoli, ad esclusione del vincolo sismico L. 64/74 e della servitù di passaggio al fondo susseguente, intercluso.



LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8



DESCRIZIONE

Garage posto al piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, giusto deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli in data 20 aprile 2015, così come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fabbricato confina con:

- Via Colle San Giudico;
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,00 mq	29,00 mq	0,50	14,50 mq	2,86 m	Seminterrato



Totale superficie convenzionale:	14,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	14,50 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 08/04/2009	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 32 Rendita € 0,02 Piano S-1
Dal 08/04/2009 al 11/12/2013	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 112 Superficie catastale 32 Rendita € 133,04 Piano S-1
Dal 11/12/2013 al 20/11/2015	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 112 Superficie catastale 108 Rendita € 133,04 Piano S1
Dal 20/11/2015 al 17/03/2016	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 503 Categoria C6 Cl.1, Cons. 26 Superficie catastale 29 Rendita € 34,91 Piano Seminterrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	131	503		C6	1	26	29	34,91	Seminterrato	

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti poiché il magazzino (ex sub. 5) è stato diviso in tre locali garage e, pertanto, si è presentata variazione catastale per divisione e variazione di destinazione da C/2 a C/6.



PRECISAZIONI

Sono state esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' art. 567, secondo comma, c.p., come da deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli del 20/04/2015 e come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

PATTI

L'unità immobiliare risulta, al momento dell'accesso, abitata dal figlio dell'esecutato; non risultano contratti in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta, ad oggi, in buono stato di manutenzione.

L'area esterna è destinata a giardino e viabilità interna.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate sono state realizzate con una struttura in muratura e cemento armato, con copertura a tetto, in parte a terrazzo, corredata da area esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù che gravano sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è stato realizzato con struttura in muratura mista a cemento armato.

L'altezza utile interna del garage di ml 2,86.

Tutte le pareti verticali sono con muratura di blocchetti di tufo ed, internamente, tamponatura con elementi in laterizio, in buono stato di conservazione.

Essendo la struttura mista a cemento armato, i solai sono con traliccio in ferro e pignatte in laterizio con soprastante caldana, come la copertura del tetto, rifinito con materiale impermeabilizzante, massetto di rena e cemento e tegole in cotto.

Internamente la struttura è con pilastri e travi in cemento armato ben dimensionato.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile a tre strati e soprastante tinteggiatura in quarzo dato a pennello.



Internamente la pavimentazione ed il rivestimento sono in ceramica con più dimensioni, mentre nei balconi e nella terrazza con gres rosso e materiale gelivo.

Gli infissi esterni sono con legno ed alluminio, come pure nei vani interni, vetro semidoppio e con le porte interne in legno tamburato (impellicciate).

La scala a collegamento delle unità è con struttura portante in cemento armato, rifinito con pietra da taglio, tipo trani.

Risulta completo di impianto elettrico, idrico, termico autonomo, privo di impianto di allarme.

L'immobile è corredato da area cortilizia destinata a viabilità e giardino.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, agibile e privo di agibilità, mai richiesta perché realizzato abusivamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1966	PROPRIETARIO PER 1000/1000	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr. Raffaele Gaudenzi coadiutore temporaneo del notaio Salvatore Albano	27/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	19/04/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di credito
Iscritto a ---- il 17/07/2009
Reg. gen. 1326 - Reg. part. ---
Importo: € 1.000.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.
Contro
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Patrizio Sbardella
Data: 14/07/2009
N° repertorio: 89712
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 03/10/2014
Reg. gen. 553 - Reg. part. ---
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO Soc. Coop. per Azioni
Contro
Capitale: € 86.232,44



Trascrizioni

- **Atto pignoramento**
Trascritto a Velletri il 10/02/2015
Reg. gen. 356 - Reg. part. ----
A favore di
Contro



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è riportato nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola il cui lotto minimo è di mq 30.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta essere stato costruito abusivamente e, per tale motivo, sono state presentate domande di condono edilizio, Legge 47/85 con prot. n. 5413 e 5414 pratiche n. 1732 e 1733, ad oggi, incomplete e mancanti di una serie di documenti, richiesti il 06/11/1991 prot. n. 9132.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Non vi sono spese condominiali e non vi è regolamento.

L'area su cui insiste l'immobile pignorato non risulta gravata da vincoli, ad esclusione del vincolo sismico L. 64/74 e della servitù di passaggio al fondo susseguente, intercluso.



LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8



DESCRIZIONE

Garage posto al piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, giusto deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli in data 20 aprile 2015, così come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fabbricato confina con:

- Via Colle San Giudico;
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- proprietà
- salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	47,00 mq	53,00 mq	0,50	26,50 mq	2,86 m	Seminterrato



Totale superficie convenzionale:	26,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	26,50 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 08/04/2009	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 32 Rendita € 0,02 Piano S-1
Dal 08/04/2009 al 11/12/2013	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 112 Superficie catastale 32 Rendita € 133,04 Piano S-1
Dal 11/12/2013 al 20/11/2015	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 112 Superficie catastale 108 Rendita € 133,04 Piano S1
Dal 20/11/2015 al 17/03/2016	proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 131, Sub. 504 Categoria C6 Cl.1, Cons. 47 Superficie catastale 53 Rendita € 63,11 Piano Seminterrato

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
	44	131	504		C6	1	47	53	63,11	Seminterrato	

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in atti poiché il magazzino (ex sub. 5) è stato diviso in tre locali garage e, pertanto, si è presentata variazione catastale per divisione e variazione di destinazione da C/2 a C6.



PRECISAZIONI

Sono state esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p., come da deposito della relazione notarile del notaio Paolo Pistilli del 20/04/2015 e come riportato nell'atto di pignoramento depositato il 21/01/2015.

PATTI

L'unità immobiliare risulta, al momento dell'accesso, abitata dal figlio dell'esecutato; non risultano contratti in essere.

CONDIZIONI

L'immobile risulta, ad oggi, in buono stato di manutenzione.

L'area esterna è destinata a giardino e viabilità interna.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari pignorate sono state realizzate con una struttura in muratura e cemento armato, con copertura a tetto, in parte a terrazzo, corredata da area esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù che gravano sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è stato realizzato con struttura in muratura mista a cemento armato.

L'altezza utile interna del garage di ml 2,86.

Tutte le pareti verticali sono con muratura di blocchetti di tufo ed, internamente, tamponatura con elementi in laterizio, in buono stato di conservazione.

Essendo la struttura mista a cemento armato, i solai sono con traliccio in ferro e pignatte in laterizio con soprastante caldana, come la copertura del tetto, rifinito con materiale impermeabilizzante, massetto di rena e cemento e tegole in cotto.

Internamente la struttura è con pilastri e travi in cemento armato ben dimensionato.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile a tre strati e soprastante tinteggiatura in quarzo dato a pennello.



Internamente la pavimentazione ed il rivestimento sono in ceramica con più dimensioni, mentre nei balconi e nella terrazza con gres rosso e materiale gelivo.

Gli infissi esterni sono con legno ed alluminio, come pure nei vani interni, vetro semidoppio e con le porte interne in legno tamburato (impellicciate).

La scala a collegamento delle unità è con struttura portante in cemento armato, rifinito con pietra da taglio, tipo trani.

Risulta completo di impianto elettrico, idrico, termico autonomo, privo di impianto di allarme.

L'immobile è corredato da area cortilizia destinata a viabilità e giardino.

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, agibile e privo di agibilità, mai richiesta perché realizzato abusivamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1966	PROPRIETARIO PER 1000/1000	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr. Raffaele Gaudenzi coadiutore temporaneo del notaio Salvatore Albano	27/03/1966		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	19/04/1966		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di credito
Iscritto a ---- il 17/07/2009
Reg. gen. 1326 - Reg. part. ---
Importo: € 1.000.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop.
Contro
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Patrizio Sbardella
Data: 14/07/2009
N° repertorio: 89712
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 03/10/2014
Reg. gen. 553 - Reg. part. ---
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO Soc. Coop. per Azioni
Contro
Capitale: € 86.232,44



Trascrizioni

- **Atto pignoramento**
Trascritto a Velletri il 10/02/2015
Reg. gen. 356 - Reg. part. ----
A favore di
Contro



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è riportato nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona Agricola il cui lotto minimo è di mq 30.000.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta essere stato costruito abusivamente e, per tale motivo, sono state presentate domande di condono edilizio, Legge 47/85 con prot. n. 5413 e 5414 pratiche n. 1732 e 1733, ad oggi, incomplete e mancanti di una serie di documenti, richiesti il 06/11/1991 prot. n. 9132.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Non vi sono spese condominiali e non vi è regolamento.

L'area su cui insiste l'immobile pignorato non risulta gravata da vincoli, ad esclusione del vincolo sismico L. 64/74 e della servitù di passaggio al fondo susseguente, intercluso.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
Appartamento posto al piano terra distinto con il numero interno 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 131, Sub. 505, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 251.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8	209,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 251.400,00	100,00	€ 251.400,00
Totale lotto:					€ 251.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
Appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 131, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 225.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Appartamento Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico,	187,75 mq	1.200,00 €/mq	€ 225.300,00	100,00	€ 225.300,00

8					
Totale lotto:					€ 225.300,00



LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
 Appartamento posto al piano secondo distinto con il numero interno 3
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 131, Sub. 4, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 225.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Appartamento Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8	187,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 225.000,00	100,00	€ 225.000,00
Totale lotto:					€ 225.000,00



LOTTO 4

- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
 Magazzino posto al piano terra
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 131, Sub. 501, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 12.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Magazzino Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8	10,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00	€ 12.000,00
Totale lotto:					€ 12.000,00



LOTTO 5



- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
Garage posto al piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 131, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Garage Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8	46,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 55.800,00	100,00	€ 55.800,00
Totale lotto:					€ 55.800,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
Garage posto al piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 131, Sub. 502, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 6 - Garage Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8	16,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00	€ 19.200,00
Totale lotto:					€ 19.200,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
Garage posto al piano seminterrato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 131, Sub. 503, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------------



Bene N° 7 - Garage Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8	14,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 17.400,00	100,00	€ 17.400,00
Totale lotto:					€ 17.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8
 Garage posto al piano seminterrato
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 131, Sub. 504, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 31.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 8 - Garage Valmontone (RM) - Via Colle San Giudico, 8	26,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 31.800,00	100,00	€ 31.800,00
Totale lotto:					€ 31.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Albano Laziale, li 29/03/2016

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale Accesso
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Precedenti alla variazioni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Do.C.Fa. Subalterno 3 e 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 6 Altri allegati - Do.C.Fa. Subalterno 6
- ✓ N° 7 Altri allegati - Do.C.Fa. Subalterno 501
- ✓ N° 8 Altri allegati - Do.C.Fa. Subalterno 502, 503, 504
- ✓ N° 9 Altri allegati - Do.C.Fa. Subalterno 505
- ✓ N° 10 Altri allegati - Istanza accesso atti Comune di Valmontone
- ✓ N° 11 Altri allegati - Domanda Condono Edilizio prot. n. 5414/86-S
- ✓ N° 12 Altri allegati - Domanda Condono Edilizio prot. n. 5413/86-S
- ✓ N° 13 Altri allegati - Banca Dati Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica (sub. 3 - 4 - 505)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Trasmissione CTU al Creditore Procedente
- ✓ N° 16 Altri allegati - Trasmissione CTU all'Esecutato

