

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
N° 387/2014

PROMOSSA DA :
UNICREDIT S.P.A.



Contro :

Creditori intervenuti : NESSUNO

Creditori iscritti : NESSUNO

G. E. : Dott. Riccardo AUDINO

PREMESSA

Con Atto di **Pignoramento Immobiliare** che l'Ufficiale Giudiziario non ha potuto notificare al Signor _____ in data 21/05/2015 e alla Signora _____, pertanto si è proceduto ai sensi dell'art. 143 c.p.c., depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 27/05/2014 (**Cfr. All. "1C"**), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 29/07/2014 al n. 3289 di Reg. Gen. e al n. 2572 di Reg. Part. (**Cfr. All. "1D"**) a favore di **UNICREDIT S.P.A.** (parte procedente) con sede legale in Roma, Via A. Specchi, n. 16, rappresentata e difesa dall'**Avv. Gabriele NUZZACI** del foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Rossella Colombo sito in Velletri, Corso della Repubblica, n. 179, **contro**

1.

2.

ASTE GIUDIZIARIE.IT, residenti in _____ (**Cfr. All. "2B"**)

si richiede al Tribunale di Velletri l'esecuzione forzata, dei seguenti cespiti siti in Labico, località Colle Pagnotta, Via Valle Fredda, snc, che da **Atto di Pignoramento** risultano così censiti :

1. **CASA DI CIVILE ABITAZIONE - N.C.E.U. Foglio 11 part. 322 sub 1, Piano T – 1, R.C. € 326,66,**
2. **LOCALE MAGAZZINO - N.C.E.U. Foglio 11 part. 322 sub. 2, Piano S1, R.C. € 63,11,**
3. **APPEZZAMENTO DI TERRENO – N.C.T. Foglio 11 part. 236 di mq. 1.834**

QUOTA DI DIRITTO : per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

////////////////////////////////////

L'Ill.mo Sig. **Giudice Esecutore Dr. Riccardo AUDINO**, con provvedimento del **18/03/2015**, (**Cfr. All."3A"**) disponeva la nomina ad "**ESPERTO**" del sottoscritto **Geom. *Ciro ROMAGGIOLI***, nato a Velletri il 14/09/1954, iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n° 5261, con Studio in 00076 Lariano, Via Roma, 85, nell'Esecuzione di cui sopra, e al momento della nomina, riceveva i seguenti quesiti :

- 1) *verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova,*

in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);

- 2) **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se in dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 8) **dire**, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data

- 13) anteriore alla di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);
- 14) **indichi** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato;
- 15) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in **duplice** copia cartacea ed informatica;
- 16) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 17) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 18) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 19) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 20) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- 21) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 22) *estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.*



A - ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

A.1 – In data **21/03/2015** il sottoscritto esperto, ha richiesto tramite pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Labico i certificati di residenza degli esecutati, il Signor
e la Signora **(Cfr. All. "2A-B-C")** in virtù dei quali, si relaziona quanto segue :

A.2 – **che** con raccomandate r.r. del **24/03/2015** e del **08/04/2015**, comunicava agli esecutati, , che fissava il sopralluogo n. 1 e n. 2 rispettivamente per il giorno 8 e 22 Aprile 2015, presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare **(Cfr. All. "4A-B-C")** così come riportato nel Verbale di 1^a e 2^a accesso, **ma gli esecutati non si sono presentati;**

A.3 – **che** in data **30 Aprile c.a.** lo scrivente si è recato in Labico presso il Comando dei Vigili Urbani per avere notizie sul domicilio degli esecutati. Il Comandante, ha dichiarato di ricordare le persone interessate, per aver accompagnato l'Ufficiale Giudiziario all'indirizzo di residenza delle stesse per la notifica di atti, ma di non averne più notizie da almeno due anni;

A.4 – **che** successivamente e precisamente in data **07/05/2015**, si è recato presso il Comando della Stazione dei Carabinieri di Labico con lo scopo di avere notizie sul domicilio degli esecutati. Dal colloquio con il Comandante è emerso che gli stessi fino al 2011 erano domiciliati in [REDACTED] . Lo stesso forniva al C.T.U. il numero di cellulare del Signor



A.5 – che lo scrivente ha contattato anche telefonicamente il [REDACTED] di [REDACTED] (dante causa degli esecutati) il quale dichiarava di non vedere gli esecutati da almeno due anni e di aver sentito dire che gli stessi si erano trasferiti a (RM);

A.6 –che in data **18/05/2015**, il sottoscritto chiamava il numero di cellulare ricevuto dal Comandante dei Carabinieri di Labico per contattare il Signor [REDACTED]. La persona che ha risposto al telefono ha dichiarato di non essere [REDACTED] bensì il fratello [REDACTED], di professione [REDACTED]. Quest'ultimo ha riferito che [REDACTED] è deceduto da [REDACTED] e che la moglie (esecutata) Signora [REDACTED] si è trasferita in [REDACTED]. Ha riferito ancora che potrà inviare copia dell'atto di morte del fratello solo nel mese di Settembre 2015 quando tornerà in [REDACTED]. **Nulla ha ricevuto lo scrivente alla data di redazione della presente relazione.**

A SEGUITO DI TUTTO CIO', LO SCRIVENTE CON ISTANZA DEPOSITATA TELEMATICAMENTE IN DATA **20/05/2015** (Cfr. All. "4G-H") E' STATO AUTORIZZATO DAL G.E. R. AUDINO, ALL'ACCESSO FORZOSO CON AUSILIO DELLA FORZA PUBBLICA E DEL FABBRO.

IN DATA **17/06/2015** LO SCRIVENTE HA ESEGUITO L'ACCESSO PER EFFETTUARE LE MISURAZIONI INTERNE E PER IL COMPLETAMENTO DEL RILIEVO STRUMENTALE E FOTOGRAFICO DELL'INTERO COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO. (Cfr. All. "4L")

B – INDAGINI CONOSCITIVE

L'attività peritale svolta è così articolata :

1. inizio operazioni in data **20/03/2015** con richiesta di estratti di mappa e visure catastali da raffrontare con quanto in seguito rilevato,

2. richiesta di visionare e nel contempo acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle concessioni e/o licenze edilizie e abitabilità, presso l'Ufficio Urbanistica e Ufficio Condono del Comune di Labico, in data **01/04/2015**,

3. acquisizione dei titoli di proprietà.

Il sottoscritto, comunque, in virtù degli accessi sui luoghi e di quanto accertato, può relazionare quanto segue:

C – RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Nel fascicolo è presente il **Certificato Notarile** redatto dal Notaio di Roma (**Cfr. All. "5"**) attestante le risultanze delle visure dei Registri Immobiliari e delle visure catastali, con atto di pignoramento.

Inoltre è presente l'**Istanza di fissazione di vendita**. (**Cfr. All. "1E"**)

Nel fascicolo è presente la **Relazione Preliminare** fornita dall'Avv. con studio in . (**Cfr. All. "6"**)
(**Cfr. All. "6"**)

Agli atti risulta depositato l'**Atto di Precetto** notificato in data 14/04/2014 (**Cfr. All. "1B"**) in copia, notificato ex art. 143 c.p.c. in data 14/04/2014, nei confronti degli esecutati, per un credito complessivo di € 123.514,67 oltre spese ed interessi, in virtù di **Contratto di Mutuo** (**Cfr. All. "1A"**) del 12/02/2010 a rogito del di Palestrina, rep. n. 21242.

Atto di Pignoramento Immobiliare

La procedura è stata incardinata dalla **UNICREDIT S.P.A.** (parte procedente) con sede legale in Roma, Via A. Specchi, n. 16, rappresentata e difesa dall'**Avv. Gabriele NUZZACI** del foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Rossella COLOMBO sito in Velletri, Corso della Repubblica, n. 179,

Contro
.....

, entrambi residenti in [REDACTED]

mediante Atto di pignoramento immobiliare del 21/05/2014, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 29/07/2014 al n. 3289 di Reg. Gen. e al n. 2572 di Reg. Part.-

Agli atti risulta depositata l'originale della NOTA di TRASCRIZIONE del pignoramento.

Istanza di vendita

E' stata depositata in data **08/08/2014** in via telematica, pertanto, nei termini di cui all'art. 567 c.p.c.;

Documentazione ipocatastale

La documentazione ipocatastale è stata depositata rispettando i termini dell'articolo 567, II° comma c.p.c.-

I dati riportati nell'Atto di pignoramento **sono corretti**. L'atto è stato trascritto correttamente.

Descrizione dell'immobile

Nell'atto di pignoramento i beni, oggetto di pignoramento, sono così descritti :

....porzione immobiliare sita nel Comune di Labico (RM), località Colle Pagnotta, Via Valle

Fredda snc e precisamente :

- **casa di civile abitazione** posta ai piani terra e primo, composta da cinque vani e mezzo catastali ;
- **locale magazzino** posto al piano seminterrato, della superficie catastale di metri quadri quarantasette (47).
- **appezzamento di terreno** della superficie catastale di metri quadrati milleottocentotrentaquattro (1.834); confinante con strada vicinale, particelle 235 e 237, salvi altri.

Il tutto confinante nell'insieme con strada vicinale, distacco verso proprietà eredi e/o aventi causa, distacco verso proprietà e/o aventi causa, salvi altri;

I descritti immobili risultano descritti al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Labico al :

1. Foglio 11 particella 322 sub. 1 Piano T.-1, Cat. A/2 Cl. 1, Vani 5,5, R.C. € 326,66 (la casa) ;
2. Foglio 11 particella 322 sub. 2 Piano S1, Cat. C/2 Cl. 5, Cons. mq. 47, R.C. € 63,11 (il locale magazzino);

Il descritto terreno risulta distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Labico al :

1. Fg. 11 particella 236 di are 18,34, qualità seminativo, Cl. 3, R.D. € 4,74, R.A. € 7,10.

Continuità delle trascrizioni:

Sulla base delle risultanze documentali **sussiste continuità** delle trascrizioni nel ventennio.

Titolarietà dell'immobile :

Sembrirebbe esserci certezza della titolarità del bene oggetto del pignoramento in quanto il bene pignorato è pervenuto al Signor [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] e alla Signora [REDACTED] nata in [REDACTED] entrambi residenti in [REDACTED], per **Atto di vendita** a rogito del Notaio di Palestrina in data **12/02/2010**, rep. 21241/14846. (Cfr. All. "7B")

Iscrizioni pregiudizievoli :

1. **Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.**, con sede in Milano in forza di atto di mutuo a rogito di Palestrina in data **12/02/2010**, rep. 21241/14846, per € 115.000,00 della durata di trenta anni.

Creditori iscritti non intervenuti :

1. NESSUNO

Trascrizioni pregiudizievoli :

1.) **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 29/07/2014 al n. 3289 di Reg. Gen. e al n. 2572 di Reg. Part. (Cfr. All. "1D") a favore di **UNICREDIT S.P.A.** (parte procedente) con sede legale in Roma, Via A. Specchi, n. 16, rappresentata e difesa dall'**Avv. Gabriele NUZZACI** del foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Rossella Colombo sito in Velletri, Corso della Repubblica, n. 179, gravante sull'immobile oggetto della relazione.

Comproprietari :

1. NON RISULTANO COMPROPRIETARI



Creditori intervenuti :

1. NESSUNO

NOTA BENE :



LO SCRIVENTE, FIN DA QUESTO MOMENTO, HA RITENUTO OPPORTUNO, VISTA LA NATURA DEI BENI PIGNORATI, COSTITUIRE UN UNICO LOTTO.

**CASA DI CIVILE ABITAZIONE CON LOCALE MAGAZZINO e TERRENO DI
PERTINENZA**

Il tutto sito nel Comune di Labico (Rm), località Colle Pagnotta, Via Valle Fredda, snc
Piano Terra e Primo – Piano Seminterrato

PROVENIENZA :

Atto di vendita a rogito del Notaio di Palestrina in data **12/02/2010**, Rrep. 21241/14846, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 17/02/2010 ai nn. 541 di formalità, con il quale la _____ con sede in Ciampino CF. 09658491007, **vende** (Cfr. All. "7B") per i propri diritti al Signor

nato in _____, C.F. _____ e alla

Signora _____ nata in _____
_____ entrambi residenti in _____ la piena proprietà degli immobili e del terreno siti nel Comune di Labico (RM), località Pagnotta, Via Valle Fredda snc, e precisamente :

- Foglio 11 particella 322 sub. 1 Piano T .- 1, Cat. A/2 Cl. 1, Vani 5,5, R.C. € 326,66 (la casa) ;
- Foglio 11 particella 322 sub. 2 Piano S1, Cat. C/2 Cl. 5, Cons. mq. 47, R.C. € 63,11 (il locale magazzino);
- Foglio 11 particella 236 di are 18,34, qualità seminativo, Cl. 3, R.D. € 4,74, R.A. € 7,10 (il terreno).



RISPOSTA AL QUESITO N. 2

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



Gli immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, promossa da:

UNICREDIT S.P.A.



Contro:

per la QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

sono costituiti, come da Atto di Pignoramento, da :

- **“casa di civile abitazione”**, sito nel Comune di Labico (Rm), località Colle Pagnotta, Via Valle Fredda, snc, censita al N.C.E.U. (**All. “8B-C”**) al

Foglio 11 particella 322 sub. 1, Piano T.- 1, Cat. A/2 Cl. 1, Vani 5,5, R.C. € 326,66 ;

- **“Locale magazzino”**, sito nel Comune di Labico (Rm), località Colle Pagnotta, Via Valle Fredda, snc, censito al N.C.E.U. (**All. “8B-D”**) al

Foglio 11 particella 322 sub. 2, Piano S1, Cat. C/2 Cl. 5, Cons. Mq. 47, R.C. € 63,11 ;

Il tutto costruito su **terreno** censito in Catasto Terreni al Foglio 11 particella 236. (**All. “8A”**)

il tutto, alla data del 20/03/2015, risulta catastalmente intestato a :



Nello specifico, le unità immobiliari oggetto di pignoramento (abitazione disposta sui piani terra e primo e locale magazzino al piano seminterrato) consistono in realtà in una unica struttura, alla data dell'accesso, **non comunicante**, circondata da terreno di pertinenza.

Il **fabbricato** realizzato con blocchetti di tufo e “copertura posticcia o provvisoria” a doppia falda, si presenta in “**corso di costruzione**”, “**privo di qualsiasi rifinitura e in completo stato di abbandono**”, tanto che lo scrivente ha ritenuto opportuno non accedervi in assenza delle parti, per motivi igienici e di sicurezza.

Anche il **terreno circostante**, così come evidenziato dalle foto allegate alla richiesta di “autorizzazione ad avvalersi dell'ausilio della forza pubblica.....”, presentata all'Ill.mo Sig. Giudice e p.c. all'Avv. Nuzzaci, legale di parte procedente, **si presenta in completo stato di abbandono dove non è possibile distinguere per due lati dello stesso, il limite del confine e la recinzione a delimitazione.**

CONFINI

L'intero immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Labico (RM), località Valle Fredda, n. 67, confinano con le particelle 235, 237, 203, 239 del Foglio 11 e con la strada asfaltata di pubblico transito, salvi altri. (Cfr. All. “8A”)

STRUTTURA PORTANTE

Trattasi di **fabbricato** realizzato con struttura portante in muratura blocchetti di tufo e malta di calce e pozzolana, copertura a doppia falda “**posticcia o provvisoria**”. I solai di piano sono stati realizzati con travetti e pignatte, ancora allo stato grezzo.

RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Nonostante l'intero fabbricato è censito al N.C.E.U. come “tramezzato e ultimato” con attribuite le relative RENDITE CATASTALI, lo stesso si presenta allo stato grezzo e privo di ogni tipo di rifinitura sia interna che esterna con assenza di qualsiasi tipo di impianto tecnologico.

Gli immobili al sopralluogo in data **17/06/20015** risultavano **LIBERI** come da documentazione fotografica allegata.



Più precisamente **LO STATO DI FATTO**, (Cfr. All. "9") abitazione ai piani terra e primo e locale magazzino al piano seminterrato, risulta composto dalle seguenti superfici :

SUP. RESIDENZIALE	Piano Terra
<i>Ambiente senza destinazione definita</i>	<i>mq. 25.92</i>
<i>Ambiente senza destinazione definita</i>	<i>mq. 9.97</i>
<i>Ambiente senza destinazione definita</i>	<i>mq. 6.91</i>
<i>Ambiente senza destinazione definita</i>	<i>mq. 3.34</i>
SUP. UTILE RESIDENZIALE TOTALE	MQ 46.14
SUP. LORDA RESIDENZIALE TOTALE	MQ 55.22

SUP. RESIDENZIALE	Piano Primo
<i>Unico ambiente senza tramezzature e destinazioni definite</i>	<i>mq. 47.31</i>
SUP. UTILE RESIDENZIALE TOTALE	MQ 47.31

SUP. NON RESIDENZIALE	Piano Seminterrato
<i>Magazzino</i>	<i>mq. 47.31</i>
SUP. UTILE RESIDENZIALE TOTALE	MQ 47.31
SUP. LORDA RESIDENZIALE TOTALE	MQ 55.22

SUP. NON RESIDENZIALE	
<i>terrazzo</i>	<i>mq. 6.91</i>
<i>terreno di pertinenza</i>	<i>mq. 1.823</i>



LO SCRIVENTE FA NOTARE CHE IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO E' EMERSO CHE LA COPERTURA DEL FABBRICATO E' IN ETERNIT, PERTANTO OCCORRE PREVEDERE IL SUO TRATTAMENTO E SMALTIMENTO SECONDO NORMATIVA.

la pavimentazione:

- assente

la tinteggiatura interna:

- assente

i rivestimenti:

- assente

finestre e porte:

- infissi in legno divelti parzialmente solo al piano terra
- assenti al piano **gli impianti:**
- assenti

SERVITU'

Dall'analisi dei documenti (titolo di proprietà) si evince che la porzione immobiliare, oggetto di pignoramento, è stata acquistata con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive e particolarmente con tutti i diritti, oneri e quota parte proporzionale dei servizi, delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fa parte.

PARTI COMUNI

L'intera unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, **NON È SUBORDINATO A REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, è riportato **nell'Atto di pignoramento**, con la seguente descrizione:

.....porzione immobiliare sita nel Comune di Labico (RM), località Colle Pagnotta, Via Valle Fredda snc e precisamente :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **casa di civile abitazione** posta ai piani terra e primo, composta da cinque vani e mezzo catastali ;

- **locale magazzino** posto al piano seminterrato, della superficie catastale di metri quadri quarantasette (47).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tutto confinante nell'insieme con strada vicinale, distacco verso proprietà eredi e/o aventi causa, distacco verso proprietà e/o aventi causa, salvi altri;

- **appezzamento di terreno** della superficie catastale di metri quadrati milleottocentotrentaquattro (1.834); confinante con strada vicinale, particelle 235 e 237, salvi altri.

Tali dati, indicati in pignoramento, individuano esattamente l'immobile oggetto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Gli immobili, oggetto di Esecuzione Immobiliare, siti nel Comune di Labico (RM), Località Colle Pagnotta, Via Valle Fredda, snc, sono distinti, come da **Atto di pignoramento**, al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Labico, al : **(Cfr. All. "8B-C-D")**

1) - CASA DI CIVILE ABITAZIONE - N.C.E.U. Foglio 11 part. 322 sub. 1, Piano T – 1,

R.C. € 326,66 ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) - LOCALE MAGAZZINO - N.C.E.U. Foglio 11 part. 322 sub. 2, Piano S1, R.C. €

63,11 ;

3) - APPEZZAMENTO DI TERRENO – N.C.T. Foglio 11 part. 236 di mq. 1.834

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tutto, alla data del 20/03/2015, risulta catastalmente intestato, in tegime di comunione legale dei beni, a :



Dall'analisi della documentazione catastale presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha riscontrato delle differenze rispetto all'inserimento in mappa del fabbricato e lo stato dei luoghi, pertanto ha ritenuto opportuno, previa richiesta presentata all'Ill.mo Signor Giudice e autorizzata il 29/05/2015 (Cfr. All. "4H") ad aggiornare la mappa catastale mediante la redazione del **Tipo Mappale del 02/07/2015** per "rettifica del fabbricato già riportato in mappa e dell'ampliamento realizzato" (Cfr. All. "8E") e la redazione del **Docfa** per "Variazione Toponomastica"; (Cfr. All. "8Ea") pertanto alla data del 13/08/2015 gli immobili in questione, risultano distinti al N.C.E.U. ed N.C.T. come segue : (Cfr. All. "8F-G-H-I-L-M-N-")

- Foglio 11 particella 322 sub. 1, Piano T.- 1, Cat. A/2 Cl. 1, Vani 5,5, R.C. € 326,66, N.C.E.U. ;
- Foglio 11 particella 322 sub. 2, Piano S1, Cat. C/2 Cl. 5, Cons. Mq. 47, R.C. € 63,11, N.C.E.U. ;
- Foglio 11 part. 236 di are **18,23** qualità seminativo, Cl. 3 R.D. € 4,71, R.A. € 7,06, N.C.T.;
- Foglio 11 part. 322 di are 00,67, **Ente Urbano**, N.C.T.-



RISPOSTA AL QUESITO N. 5



Presso l'**Area Urbanistica ed Assetto del Territorio** del Comune di Labico è stato richiesto il **Certificato di Destinazione Urbanistica** e dallo stesso, firmato dal Responsabile III Dipartimento del Comune di Labico in data 25/03/2015 – Certificato n. 17/2015 del Registro, si evince quanto segue : **(Cfr. All. "10A-B")**



L'intero immobile oggetto della procedura, in base alla **Variante di aggiornamento al P.R.G.** adottata con Delibera di C.C. n. 1 del 31/01/2007, ricade :

- PARTE STRADA DI P.R.G.

- PARTE ZONA H3 FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITA', che recita :

per le strade esterne all'abitato la classificazione e le prescrizioni di rispetto da osservare sono quelle relative al D.M. 1/4/68 art. 3-4-5.

Le distanze da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale sono così stabilite :
A) per autostrada fascia di rispetto ml. 60,00; **B)** per strade statali (Casilina) fascia di rispetto ml. 30,00; **C)** per strade provinciali e comunali fascia di rispetto ml. 20,00. Per le strade interne all'abitato e di servizio all'agricoltura le prescrizioni di rispetto sono quelle relative al D.M. 2468 n. 1444 art. 9. Per la ferrovia è prescritta una fascia di rispetto di ml. 50,00.

NON E' PRESENTE IL VINCOLO DI USO CIVICO

RISPOSTA AL QUESITO N. 6



Lo scrivente, in data **30/04/2015**, previa comunicazione del 01/04/2015 inviata tramite mail, ha effettuato l'accesso presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Labico (Rm)**, per le dovute ricerche relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito nel Comune Labico, località Valle Fredda, n. 67.



Dalla documentazione rilasciata in data 17/06/2015 prot. 3278 (**Cfr. All. "11B-C-D"**) è emerso che :

1. il fabbricato è stato realizzato senza titolo abilitativo,
2. in data 27/03/1986 prot. 1335, è stata presentata a nome del precedente proprietario [REDACTED], Domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 per "Realizzazione fabbricato" a cui è allegata la dichiarazione del precedente proprietario circa l'anno di realizzazione dello stesso : **1975**,
3. che in data 09/07/2009 prot. n. 4305, i Responsabili dell'Ufficio Condono del Comune di Labico, inviavano al presentatore dell'istanza, Sig. [REDACTED] [REDACTED] raccomandata nella quale venivano indicate a seguito dell'istruttoria effettuata, l'elenco delle somme da versare e gli adempimenti da fare, finalizzati al **RILASCIO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA**,
4. che non esiste alcuna Autorizzazione di Agibilità,
5. in data 17/06/2015 prot. 327B, a seguito della richiesta dello scrivente del 21/05/2015 prot. 2843, il Comune di Labico ha rilasciato il **CERTIFICATO NON OSTATIVO** al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, previa integrazione della documentazione e delle somme da versare ancora mancanti. (**All. "11D"**)

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso, le planimetrie catastali, a firma dell' Ing. _____ (piani terra e primo) e del _____ (piano seminterrato), ed il progetto rilievo allegato alla domanda di Condono Edilizio, a firma del _____, si fa notare che sono state rilevate delle difformità e delle opere anche strutturali non eseguite, ed in particolare :

- a) - la **non realizzazione** del terrazzo a copertura della rampa di accesso al piano seminterrato ;
- b) - la **non realizzazione** delle tramezzature interne e scala di accesso dal piano terra al piano primo ;
- c) – la **non realizzazione** della copertura a doppia falda,
- c) - il **non completamento** dell'intero fabbricato, sia internamente che esternamente, compreso la smaltimento delle acque luride reflue e chiare.

Considerando la Domanda di Sanatoria Legge 47/85, depositata agli atti del Comune di Labico, per la quale non è stato mai rilasciata la Concessione e/o Permesso in Sanatoria, lo scrivente dichiara :

- a) - che occorre provvedere al ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria dipendente dalla originaria domanda di Condonò Edilizio,
- b) - che per la difformità realizzate in ampliamento (copertura della rampa di accesso al piano seminterrato, non costituente cubatura produttiva) si potrebbe applicare il combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47,
- c) – presentare al Comune di Labico, D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) o S.C.I.A (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per il completamento delle opere funzionali.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Vista la natura degli immobili lo scrivente ritiene opportuno costituire un UNICO LOTTO DI VENDITA.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Vista la natura degli immobili lo scrivente ritiene opportuno costituire un UNICO LOTTO DI VENDITA. L'IMMOBILE NON RISULTA ESSERE DIVISIBILE O FRAZIONABILE.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Nel corso dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, **NON SI È AVUTA LA PRESENZA DEGLI ESECUTATI** o altra persona incaricata, **in quanto le comunicazioni loro inviate all'indirizzo di residenza "tornavano al mittente"**.

Inoltre lo scrivente, per l'intero fabbricato oggetto di Proceduta Esecutiva, **NON HA RITENUTO OPPORTUNO** eseguire accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri, competente per il territorio di Labico, **in quanto lo stesso risulta essere privo di ogni finitura interna ed esterna e privo di impianti tecnologici.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Nel corso dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, **NON SI È AVUTA LA PRESENZA DEGLI ESECUTATI** o altra persona incaricata, **in quanto le comunicazioni loro inviate all'indirizzo di residenza "tornavano al mittente"**.

Inoltre lo scrivente, per l'intero fabbricato oggetto di Proceduta Esecutiva, **NON HA RITENUTO OPPORTUNO** eseguire accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri, competente per il territorio di Labico, **in quanto lo stesso risulta essere privo di ogni finitura interna ed esterna e privo di impianti tecnologici.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 25/03/2015, si è riportato che il terreno ricadente nel territorio di Labico (RM), distinto al N.C.T. al Foglio 11, particella 236, sul quale sono è stato realizzato il fabbricato oggetto della procedura esecutiva, **NON RISULTA ESSERE GRAVATO DI USO CIVICO** . (Cfr. All. "10B")

Lo scrivente dichiara che le unità immobiliari, facenti parte della procedura esecutiva, **NON SONO SUBORDINATE A REGOLAMENTO DI CONDOMINIO o AD ALTRO REGOLAMENTO.**

Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede:

TAV. A - Paesaggio agrario di valore

TAV. B - art. 45 (Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini)

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

CRITERIO di STIMA

F – STIMA

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del **più probabile prezzo di mercato** di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- **a)** delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.) ;

- **b)** delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.) ;

- **c)** dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, mostra comunque un crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricati.

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sopra illustrate, si terrà conto, anche delle caratteristiche dell'immobile, del grado di rifinitura interna, dello stato di manutenzione esterna del fabbricato, ed infine dell'ubicazione dell'immobile. Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare .

I prezzi unitari scaturiscono dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

Vista l'ubicazione dell'immobile e in considerazione che trattasi di immobile sottoposto a **Condono Edilizio Legge 47/85**, lo stesso potrebbe avere una **discreta richiesta di acquisto**.

La stima delle unità immobiliari, in oggetto, viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata.

Riepilogando :

SUP. RESIDENZIALE	Piano Terra
Ambiente senza destinazione definita	mq. 25.92
Ambiente senza destinazione definita	mq. 9.97
Ambiente senza destinazione definita	mq. 6.91
Ambiente senza destinazione definita	mq. 3.34
SUP. UTILE RESIDENZIALE TOTALE	MQ 46.14
SUP. LORDA RESIDENZIALE TOTALE	MQ 55.22

SUP. RESIDENZIALE	Piano Primo
<i>Unico ambiente senza tramezzature e destinazioni definite</i>	<i>mq. 47.31</i>
SUP. UTILE RESIDENZIALE TOTALE	MQ 47.31

SUP. NON RESIDENZIALE	Piano Seminterrato
<i>Magazzino</i>	<i>mq. 47.31</i>
SUP. UTILE RESIDENZIALE TOTALE	MQ 47.31
SUP. LORDA RESIDENZIALE TOTALE	MQ 55.22

SUP. NON RESIDENZIALE	
<i>terrazzo</i>	<i>mq. 6.91</i>
<i>terreno agricolo</i>	<i>mq. 1.823</i>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (DPR 138 DEL 1998) :

<i>SRL Fabbricato</i>	$55.22 \times 100\% =$	<i>MQ 55.22</i>
SNR - MAGAZZINO <i>La sup. a magazzino (pertinenza esclusiva accessoria) viene stimata nella correlazione a superficie residenziale nella misura del 50% in quanto al servizio dei vani principali;</i>	$47.03 \times 50\% =$	<i>MQ 23,52</i>
SRN - TERRAZZO di mq 6.91 <i>La sup. a terrazzo (pertinenza esclusiva di ornamento) viene stimata nella correlazione a superficie residenziale nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali; nella misura del 15% fino a mq 25 e del 5% per la quota eccedente se non comunicanti</i>	$6.91 \times 30\% =$	<i>MQ 2.07</i>
TERRENO di mq 1.823 <i>La superficie ad area scoperta viene stimata nella correlazione a superficie residenziale pari al 10% della superficie della unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente</i>	$Mq\ 55.22 \times 10\% = mq\ 5.52$ $Mq\ (1823 - 55.22) = mq\ 1767,78$ $Mq\ 1767,78 \times 2\% = mq\ 35.35$	<i>MQ 5.52</i> <i>MQ 35.35</i>
	TOTALE	MQ 121, 68

Arrotondabile a mq. 122,00

per un totale di superficie RAGGUAGLIATA pari a mq. 122,00

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2014 – Semestre 2, ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con destinazione residenziale, varia da un minimo di 1.250,00 €/mq fino ad un massimo di 1.750,00 €/mq, determinando un valore medio pari ad **€ 1.500,00**.

Pertanto

$$\text{SUP. COMM. MQ. } 122,00 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 183.000,00$$

Si viene a determinare un valore totale per l'immobile in oggetto di pignoramento pari a :

€ 183.000,00 (eurocentoottotremila/00)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno deprezzare l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare in base ai seguenti coefficienti di deprezzamento :

Coefficiente di caratteri ambientali	0.90
Coefficiente di età	0.70
Coefficiente di stato di conservazione	0.70
Coefficiente di Posizione	1.20

Determinazione del coefficiente risultante di deprezzamento:

$$0,90 \times 0,70 \times 0,70 \times 1.20 = 0,5292$$

Applicando il coefficiente risultante di deprezzamento

$$\text{€ } 183.000,00 \times 0,5292 = \text{€ } 96.843,36$$

In detrazione della suddetta somma andranno considerati gli importi per :

- completamento della pratica di Condono Edilizio al fine dell'ottenimento del P.d.C. in sanatoria, compreso le somme dovute al Comune di Labico, quantificate dal Responsabile del Procedimento del citato Comune alla data el 17/06/2015 in € 4.464,40, salvo conguagli ed interessi, nonché quelle relative al trattamento e smaltimento dell'Eternit, possano essere calcolati in totali € 11.000,00 circa, si ha :

€ 96.843,36 (valore dell'immobile) - € 11.000,00 (detrazione) = € 85.843,36

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di Esecuzione Immobiliare arrotondato a :

€ 86.000,00 (euroottantaseimila/00)

L'importo ottenuto rappresenta il valore commerciale totale dell'intero immobile sito in Labico, località Valle Fredda, 67.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

In merito alla presenza o meno dell'**Attestato di Certificazione Energetica (ACE/APE)** lo scrivente dichiara, per i motivi riportati in risposta al quesito n. 2, di **NON ESSERE NELLE CONDIZIONI DI REDIGERE L'ATTESTAZIONE APE.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

In merito all'immobile sito nel Comune Labico, località Valle Fredda, n. 67 oggetto di pignoramento, alla presente relazione è allegata la documentazione fotografica interna e esterna. (Cfr. All. "12")

CONCLUSIONI :



Sulla base di quanto illustrato nel contesto della relazione e **principalmente a quanto riportato in risposta al quesito n° 2**, ai fini del bando di vendita, il sottoscritto può concludere che gli immobili oggetto di pignoramento, così come da atto di pignoramento, sono composti da :



- **casa di civile abitazione** posta ai piani terra e primo composta da cinque vani e mezzo catastali ;
- **locale magazzino** posto al piano seminterrato, delle superficie catastale di metri quadrati quarantasette (47) ;
- **appezzamento di terreno** della superficie catastale di mq. 1.823 (desunta dopo la redazione del nuovo tipo mappale)

tutti siti nel Comune Labico, località Valle Fredda, n. 67 (già località Colle Pagnotta, Via Valle Fredda, snc).



PROPRIETARI ATTUALI :

1.

PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO.

L'IMMOBILE (fabbricato e terreno circostante) **RISULTA LIBERO**, come si evince dalla allegata documentazione fotografica del 17/06/2015.



AGLI ATTI DEL COMUNE RISULTA DEPOSITATA LA DOMANDA DI SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985, PER LA QUALE OCCORRE PROVVEDERE AL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.



PER LE DIFFORMITÀ REALIZZATE IN AMPLIAMENTO (COPERTURA DELLA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, NON COSTITUENTE CUBATURA PRODUTTIVA) SI POTREBBE APPLICARE IL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E 40, COMMA 6° DELLA L. 28 FEBBRAIO 1985, N. 47.

L'intero fabbricato è censito al N.C.E.U. come "tramezzato e ultimato" con attribuite le relative RENDITE CATASTALI, lo stesso si presenta allo stato grezzo e privo di ogni tipo di rifinitura sia interna che esterna con assenza di qualsiasi tipo di impianto tecnologico.

LO SCRIVENTE FA NOTARE CHE IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO E' EMERSO CHE LA COPERTURA DEL FABBRICATO E' IN ETERNIT, PERTANTO OCCORRE PREVEDERE IL SUO TRATTAMENTO E SMALTIMENTO SECONDO NORMATIVA.

Il VALORE A BASE D'ASTA dell'intero immobile ascende a complessivi

€ 86.000,00 (euroottantaseimila/00)

spettante agli esecutati, di cui sopra, in regime di comunione legale dei beni.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferito.

Lariano lì 14/09/2015

L'ESPERTO

Geom. **Ciro ROMAGGIOLI**

TRIBUNALE DI VELLETRI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA P. E. N° 387/2014

PROMOSSA DA :



UNICREDIT S.P.A.

Contro :

G. E. Dott. RICCARDO AUDINO

FORMAZIONE DEL LOTTO AI FINI DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO :



- 1) - CASA DI CIVILE ABITAZIONE DISPOSTA AI PIANI TERRA E PRIMO,**
- 2) - LOCALE DEPOSITO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO,**
- 3) - TERRENO CIRCOSTANTE**

ubicati nel Comune di Labico, località Valle Fredda, 67, (già località Colle Pagnotta, Via Valle Fredda, snc).



Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Labico al :



- Foglio 11 particella 322 sub. 1, Piano T.- 1, Cat. A/2 Cl. 1, Vani 5,5, R.C. € 326,66, **N.C.E.U.** ;
- Foglio 11 particella 322 sub. 2, Piano S1, Cat. C/2 Cl. 5, Cons. Mq. 47, R.C. € 63,11, **N.C.E.U.** ;
- Foglio 11 part. 236 di are **18,23** qualità seminativo, Cl. 3 R.D. € 4,71, R.A. € 7,06, **N.C.T.**;
- Foglio 11 part. 322 di are 00,67, Ente Urbano, **N.C.T.**-

il tutto, alla data del 13/08/2015, risulta catastalmente intestato a :

coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Signora

L'immobile risulta libero, come si evince dalla allegata documentazione fotografica.

Inoltre lo scrivente, per l'intero fabbricato oggetto di Proceduta Esecutiva, **NON HA RITENUTO OPPORTUNO** eseguire accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri, competente per il territorio di Labico, in quanto lo stesso risulta privo di ogni finitura interna ed esterna e privo di impianti tecnologici.

AGLI ATTI DEL COMUNE RISULTA DEPOSITATA LA DOMANDA DI SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985, PER LA QUALE OCCORRE PROVVEDERE AL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

PER LE DIFFORMITÀ REALIZZATE IN AMPLIAMENTO (COPERTURA DELLA RAMPA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO, NON COSTITUENTE CUBATURA PRODUTTIVA) SI POTREBBE APPLICARE IL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E 40, COMMA 6° DELLA L. 28 FEBBRAIO 1985, N. 47.

L'intero fabbricato è censito al N.C.E.U. come "tramezzato e ultimato" con attribuite le relative RENDITE CATASTALI, lo stesso si presenta allo stato grezzo e privo di ogni tipo di rifinitura sia interna che esterna con assenza di qualsiasi tipo di impianto tecnologico.

LO SCRIVENTE FA NOTARE CHE IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO E' EMERSO CHE LA COPERTURA DEL FABBRICATO E' IN ETERNIT, PERTANTO OCCORRE PREVEDERE IL SUO TRATTAMENTO E SMALTIMENTO SECONDO NORMATIVA.

Il valore a base d'asta dell'intero immobile ascende a complessivi

€ 86.000,00 (euroottantaseimila/00)

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferito.

Lariano lì, 14/09/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ESPERTO

Geom. *Ciro ROMAGGIOLI*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it