
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2018 del R.G.E.

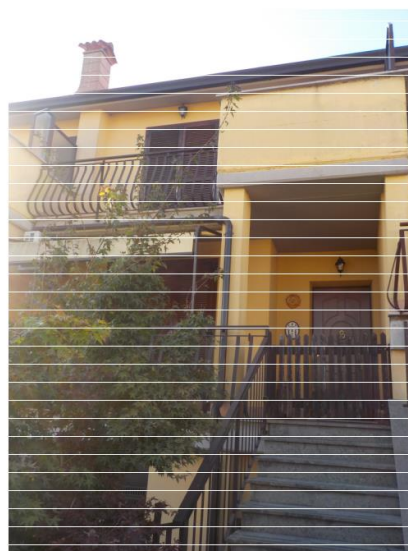
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2018 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

In data 15/03/2018, il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - VIA SANTA MARIA 19 B, interno B1, piano S1- T- 1

DESCRIZIONE

Casa di civile abitazione in villino a schiera posta ai piano Seminterrato, terra e primo distinta con l'interno B1 con annessa area di pertinenza esclusiva di circa mq. 30 per una consistenza catastale di vani 6,0, locale garage sito al piano seminterrato con rampa di accesso di proprietà esclusiva della consistenza catastale di mq. 35 il tutto riportato al catasto fabbricati al foglio 12 particella 1430 sub 3 categoria A/7 classe 2[^] vani 6,0 R.C. €. 728,20 (Abitazione con annessa corte) e foglio 12 particella 1430 sub 8 categoria C/6 classe 3[^] mq. 35 R.C. €. 88,57 piano S/1 interno 2(locale Garage) in Ditta a **** Omissis **** PROPRIETARIO PER 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - VIA SANTA MARIA 19 B, interno B1, piano S1 T 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come riportato nella relazione del Notaio Carlo Pennazi Catalani.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Si precisa che all'accesso del 23/10/2018 il sig. **** Omissis **** mi ha dichiarato che dal 20/06/2018 è Divorziato dal coniuge **** Omissis ****

CONFINI

l'appartamento confina con distacco strada comune, abitazione sub 2, abitazione sub 4 particella 190 salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	33,80 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,50 m	S1
Abitazione	82,35 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	2,70 m	S1-T-1
Giardino	30,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	7,40 mq	7,40 mq	0,25	1,85 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	10,50 mq	10,50 mq	0,25	2,63 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				132,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 18/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 744 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14,28 Reddito dominicale 2,58 Reddito agrario € 1,84



Dal 18/01/1990 al 22/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 744 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14,28 Reddito dominicale 2,58 Reddito agrario € 1,84
Dal 18/01/1990 al 29/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 1430 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.14,28
Dal 22/12/1992 al 18/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 744 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14,28 Reddito dominicale 2,58 Reddito agrario € 1,84
Dal 27/12/2007 al 04/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1430, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,0 Superficie catastale 95 Rendita € 728,20 Piano T-1-S1
Dal 27/12/2007 al 04/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1430, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 35 Rendita € 88,57 Piano S1
Dal 04/09/2008 al 18/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1430, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 35 Rendita € 88,57 Piano S1
Dal 04/09/2008 al 18/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1430, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,0 Superficie catastale 95 Rendita € 728,20 Piano T-1-S1
Dal 04/09/2008 al 18/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1430, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 35 Rendita € 88,57 Piano S1
Dal 04/09/2008 al 18/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1430, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,0 Superficie catastale 95 Rendita € 728,20 Piano T-1-S1
Dal 18/02/2010 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1430, Sub. 3 Categoria A7



		Cl.2, Cons. 6,0 Superficie catastale 95 Rendita € 728,20 Piano T-1-S1
Dal 18/02/2010 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1430, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Rendita € 88,57 Piano S/1

I titolari catastali corrispondono con 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	
	12	1430	3		A7	2	6,00	95	728,2	T-S1-1		
	12	1430	8		C6	3	35	35	88,57	S1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	1430				Ente Urbano		00.14,28				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

PATTI

Con atto d'obbligo notaio Giuseppe Valente di Palestrina del 18/11/2005 rep. 116948 racc. 31750 veniva vincolato il terreno al servizio del costruendo fabbricato.

STATO CONSERVATIVO



l'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione degli infissi esterni (persiane) che abbisognano di manutenzione , macchie di umidità al bagno dovute da condensa per la non sufficiente areazione.

PARTI COMUNI

le parti comuni consistono in illuminazione esterna dei viali e cancello automatico per l'accesso agli immobili per una spesa annua di circa €. 50,00 come dichiarato dall'asecutato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

il fabbricato è stato realizzato con struttura in c.a. fondazioni in calcestruzzo armato di tipo continuo a zattera, i solai son in predalles per il piano terra in calcestruzzo e laterizio gli altri solai compreso quello di copertura a tetto realizzato con tegole in cotto, le tamponature esterne sono costituite da forato esterno in piano e fodera interna con forato da cm. 8, intonaci di tipo civile. Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. Portone d'ingresso del tipo blindato ad un'anta in tranciato di noce tanganika, porte interne in noce nazionale, i serramenti esterni in legno con portellone esterno e infisso con doppio vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'eseutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2007 al 04/09/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/12/2007 al 04/09/2008	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°



		Bocca Loredana	04/09/2008	19193	13374
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	05/09/2008	4958	3270
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palestrina	04/09/2008	2869	IT
Dal 18/02/2010 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Loredana Bocca	18/02/2010	21256	14859
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	01/03/2010	1219	703
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palestrina	18/02/2010	441	IT
Dal 18/02/2010 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Greco Renato	18/11/2010	69305	8635
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	24/11/2010	7025	4226
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Velletri			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Velletri aggiornate al 07/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a VELLETRI il 24/11/2010
Reg. gen. 7026 - Reg. part. 1788
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 210.000,00
Percentuale interessi: 2,85 %
Rogante: NOTAIO GRECO
Data: 18/11/2010
N° repertorio: 69306
N° raccolta: 8636

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a VELLETRI il 16/02/2018
Reg. gen. 641 - Reg. part. 485
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. del comune di Labico l'area su cui sorge l'immobile ricade in Zona C sottozona C1 espansione residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Permesso di Costruire n° 44 del 06/12/2005 pratica edilizia n° 22/2005 per la realizzazione di n° 5 alloggi residenziali in località Le Vignole Via Santa Maria. Progettista e direttore dei lavori è stato l'Arch. Gianluca De Cesaris mentre il collaudatore delle opere in c.a. l'Arch. Michele Santomauro. I lavori sono stati ultimati il 22/03/2008 con certificato di fine lavori del 28/04/2008 protocollo 2478.



Le opere in c.a. sono state dichiarate alla Regione Lazio Area Decentrata Lavori Pubblici (ex Genio Civile) con protocollo 89510 alla Posizione 65342/D del 07/07/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'esame del progetto approvato, da quanto emerge dalla planimetria catastale e da quanto riscontrato in fase di accesso effettuando rilievo planovolumetrico con relativa restituzione grafica, è stato accertato che i tramezzi del vano cucina sono stati modificati con nuova distribuzione interna; tale difformità potrà essere sanata depositando pratica CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna, per poi depositare variazione di accatastamento all'Agenzia del territorio, il tutto per una spesa presunta di €. 5.000,00 tra Diritti Sansioni, e spese tecniche. tale importo verrà detratto dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

l'unico onere condominiale come riferito dall'esecutato consiste nelle spese per illuminazione viali e manutenzione cancello automatico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso



a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - VIA SANTA MARIA 19 B, interno B1, piano S1 T 1

Casa di civile abitazione in villino a schiera posta ai piano Seminterrato, terra e primo distinta con l'interno B1 con annessa area di pertinenza esclusiva di circa mq. 30 per una consistenza catastale di vani 6,0, locale garage sito al piano seminterrato con rampa di accesso di proprietà esclusiva della consistenza catastale di mq. 35 il tutto riportato al catasto fabbricati al foglio 12 particella 1430 sub 3 categoria A/7 classe 2[^] vani 6,0 R.C. €. 728,20 (Abitazione con annessa corte) e foglio 12 particella 1430 sub 8 categoria C/6 classe 3[^] mq. 35 R.C. €. 88,57 piano S/1 interno 2 (locale Garage) in Ditta a **** Omissis **** PROPRIETARIO PER 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1430, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 12, Part. 1430, Sub. 8, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1430, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 185.224,00

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Sito nel Comune di Labico Via Santa Maria n° 19/B costituito da Casa di civile abitazione in villino a schiera posta ai piano Seminterrato, terra e primo distinta con l'interno B1 con annessa area di pertinenza esclusiva di circa mq. 30 per una consistenza catastale di vani 6,0, locale garage sito al piano seminterrato con rampa di accesso di proprietà esclusiva della consistenza catastale di mq. 35,00. L'abitazione risulta così suddivisa: Piano S/1 disimpegno di mq. 5,90, piano terra composto da cucina di mq. 12,00, bagno di mq. 3,85, disimpegno di mq. 2,50, soggiorno pranzo di mq. 21,75, vano scala per accedere al piano primo balcone di mq. 7,40 giardino di mq. 30,00 Piano primo così suddiviso vano scala disimpegno di mq. 3,25, camera da letto di mq. 15,55, camera da letto di mq. 12,45, bagno di mq. 5,10, balcone di mq. 10,50 altro balcone di mq. 3,60, il tutto per una S.U.A. di Mq. ed una S.N.R. di mq.

il tutto riportato al catasto fabbricati al foglio 12 particella 1430 sub 3 categoria A/7 classe 2[^] vani 6,0 R.C. €. 728,20 (Abitazione con annessa corte) e foglio 12 particella 1430 sub 8 categoria C/6 classe 3[^] mq. 35 R.C. €. 88,57 piano S/1 interno 2 (locale Garage) in Ditta a **** Omissis **** proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Il Metodo di stima adoperato è la media tra il valore di stima analita con quello di stima per parametri tecnici

-

- **STIMA ANALITICA**

per capitalizzazione dei redditi netti presunti considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una Stima per parametri tecnici, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto, la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, tenuto conto di tutte le problematiche sopra descritte, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla



risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli: Il fitto lordo medio annuo attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive, è pari a €. 7.200,00 Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per unità simili è del 3% detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 30% effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 5.040,00 che capitalizzato darà il più probabile valore di mercato pari a €. 168.000,00 •

STIMA PER PARAMETRI TECNICI

Tenendo presente che detto immobile è situato a pochi passi dal centro di di Labico a pochi chilometri da Roma, tenendo altresì conto dei luoghi, dello stato di edificazione dell'immobile, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da indagini di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Pirelli, Toscano) è emerso un valore di mercato oscillabile tra €. 1.400,00 e €. 1.600,00, pertanto in base alle condizioni dell'immobile, si può assegnare un valore al mq. di €. 1.600,00 per una Superficie ragguagliata Mq. 132,78. Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di €. 212.448,00. A questo punto effettuando la media tra i due valori delle diverse stime effettuate, si avrà il più probabile valore di mercato stimato in €.190.224,00.(Euro Centonovantaquattromiladuecentoventiquattro/00). a cui vanno detratti €. 5.000,00 per sistemazione pratica CILA per diversa distribuzione interna•L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: **€ 185.224,00 (Centoottantacinquemiladuecentoventiquattro/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Labico (RM) - VIA SANTA MARIA 19 B1, interno B1, piano S1 T 1	132,78 mq	1.600,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 185.224,00
Valore di stima:					€ 185.224,00

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

Velletri, li 02/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Maurizio



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto compravendita notaio Greco e atto d'obbligo (Aggiornamento al 30/10/2018)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Collaudi statico
- ✓ Altri allegati - Deposito calcoli C.A.
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - Permesso di costruire
- ✓ Altri allegati - Certificato Fine Lavori
- ✓ Altri allegati - Conformità impianto termico e Idraulico e gas
- ✓ Altri allegati - Conformità Isolamento Termico
- ✓ Altri allegati - Conformità Progetto
- ✓ Altri allegati - Iscrizione a Ruolo Acquedotto e Fognatura
- ✓ Altri allegati - Conformità Impianto Elettrico
- ✓ Altri allegati - Relazione Tecnica Arch. De Cesaris
- ✓ N° 4 Altri allegati - Tavole di Progetto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - VIA SANTA MARIA 19 B1, interno B1, piano S1 T 1

Casa di civile abitazione in villino a schiera posta ai piano Seminterrato, terra e primo distinta con l'interno B1 con annessa area di pertinenza esclusiva di circa mq. 30 per una consistenza catastale di vani 6,0, locale garage sito al piano seminterrato con rampa di accesso di proprietà esclusiva della consistenza catastale di mq. 35il tutto riportato al catasto fabbricati al foglio 12 particella 1430 sub 3 categoria A/7 classe 2^ vani 6,0 R.C. €. 728,20 (Abitazione con annessa corte) e foglio 12 particella 1430 sub 8 categoria C/6 classe 3^ mq. 35 R.C. €. 88,57 piano S/1 interno 2(locale Garage) in Ditta a **** Omissis **** PROPRIETARIO PER 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1430, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 12, Part. 1430, Sub. 8, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1430, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificazione dell'immobile risale al 2005 a seguito di Permesso di Costruire n° 44 del 06/12/2005 pratica edilizia n° 22/2005 per la realizzazione di n° 5 alloggi residenziali in località Le Vignole Via Santa Maria. Progettista e direttore dei lavori è stato l'Arch. Gianluca De Cesaris mentre il collaudatore delle opere in c.a. l'Arch. Michele Santomauro. I lavori sono stati ultimati il 22/03/2008 con certificato di fine lavori del 28/04/2008 protocollo 2478. Le opere in c.a. sono state dichiarate alla Regione Lazio Area Decentrata Lavori Pubblici (ex Genio Civile) con protocollo 89510 alla Posizione 65342/D del 07/07/2006.In data 20/08/2009 con protocollo 5404 veniva rilasciato Certificato di Agibilità per n° cinque alloggi con box. Risulta rilasciato certificato di Conformità dell'impianto Termico, idraulico e gas metano in data 09/05/2008, Certificazione di conformità dell'Isolamento Termico in data 10/04/2008,Certificato di conformità al progetto del 10/04/2008,L'immobile risulta allacciato all'acquedotto e fognatura comunale. Risulta rilasciata dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in data 21/04/2008. Dall'atto di provenienza risulta che è stato rilasciato l'Attestato di qualificazione energetica. In base al P.R.G. del comune di Labico l'area su cui sorge l'immobile ricade in Zona C sottozona C1 espansione residenziale.
- Valore base d'asta : €. 185.224,00**
- Centoottantacinquemiladuecentoventiquattro/00)**



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Labico (RM) - VIA SANTA MARIA 19 B1, interno B1, piano S1 T 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1430, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 12, Part. 1430, Sub. 8, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1430, Qualità Ente Urbano	Superficie	132,78 mq
Stato conservativo:	l'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione degli infissi esterni (persiane) che necessitano di manutenzione e di macchie di umidità al bagno dovute da condensa per la non buona areazione.		
Descrizione:	Casa di civile abitazione in villino a schiera posta al piano Seminterrato, terra e primo distinta con l'interno B1 con annessa area di pertinenza esclusiva di circa mq. 30 per una consistenza catastale di vani 6,0, locale garage sito al piano seminterrato con rampa di accesso di proprietà esclusiva della consistenza catastale di mq. 35il tutto riportato al catasto fabbricati al foglio 12 particella 1430 sub 3 categoria A/7 classe 2^ vani 6,0 R.C. €. 728,20 (Abitazione con annessa corte) e foglio 12 particella 1430 sub 8 categoria C/6 classe 3^ mq. 35 R.C. €. 88,57 piano S/1 interno 2(locale Garage) in Ditta a **** Omissis **** PROPRIETARIO PER 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	..		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a VELLETRI il 24/11/2010
Reg. gen. 7026 - Reg. part. 1788
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Spese: € 210.000,00
Percentuale interessi: 2,85 %
Rogante: NOTAIO GRECO
Data: 18/11/2010
N° repertorio: 69306
N° raccolta: 8636

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a VELLETRI il 16/02/2018
Reg. gen. 641 - Reg. part. 485
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Interventi: 1) DOBANK con sede in Verona C.F. 00390840239 per €. 129.634,93

