

Studio Tecnico Geom. Massimiliano

**TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Oggetto: Relazione tecnica

Esecuzione n. **679 del 2015**

Giuramento: **13 aprile 2016**

Rinvio: **15 novembre 2016**

Promossa da: **Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo", Società Cooperativa**

Contro:

CTU incaricato: **Geometra Massimiliano BIAGETTI;**

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI



TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA N° 679 del 2015

Esecuzione n.: 679 del 2015

Promossa da: Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo", Società Cooperativa

Contro: _____

Il sottoscritto Geometra **Massimiliano BIAGETTI**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia al n. **8584**, e con Studio in **Via della Forma n. 55 - 00038 Valmontone (Roma)**, email: geobiagetti@libero.it, PEC: massimiliano.biagetti@geopec.it, è comparso avanti alla S.V. in data **13 aprile 2016**, e veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

Premessa

Con **Atto di Pignoramento debitamente** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri in data **07 dicembre 2015**, e trascritto presso la **l'Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di VELLETRI** il **13 novembre 2015** al numero **3653 Registro Particolare**, e al numero **4898 del Registro Generale**, la **Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo Società Cooperativa** (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite, per il **diritto nari all'intera quota della piena proprietà**

e più precisamente:

*"omissis... sito in **Comune di Lariano (Rm), Via Urbano IV n. 38** e precisamente:*

*- Villino ubicato su tre livelli tra piano terra, primo e secondo per complessivi otto vani catastali; il tutto confinante con restante proprietà della _____
con proprietà _____ e con proprietà _____*

*Detto immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio di Roma Comune di Lariano al foglio 9, particella 392, sub. 4, Via Urbano IV n. 58, piano T-1-2, Cat. A/7, classe 3, vani 8, R.C. € 743,70. Visto quanto precede, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni del Tribunale di Velletri, ho sottoposto a pignoramento l'immobile sopra descritto nonché tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge, nulla escluso o eccettuato, per la relativa quota di proprietà. _____
Omissis..."*

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Visto il decreto con cui è stata fissata l'udienza ex art. 569 c.p.c. ed è stato nominato l'esperto per la stima del compendio pignorato; **visti gli artt. C.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.**

Quesito 1 (Uno): Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative l'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 e inidonei; **predisporre**, sulla base di documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquire** l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, Dall'esame della documentazione presente negli atti, il sottoscritto CTU, **riferisce la completezza della documentazione**. E' presente, infatti, quanto segue:

1. **CERTIFICATO IPOTECARO SPECIALE** protocollo n. RM 1043489 del 16/11/2015, rilasciato dall'Ufficio Provinciale di ROMA, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di VELLETRI, e debitamente depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Velletri;
2. **Relazione Preliminare** redatta dal **Notaio Andrea Fontecchia, Notaio in Albano Laziale**, redatta in data **04 aprile 2016** e debitamente depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri in data **08/04/2016**;
3. **Copia della Nota di Trascrizione (R.P. 3653 e R.G. 4898 del 13/11/2015)**, Ufficio provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di VELLETRI, debitamente depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Velletri.
Si allega alla presente perizia, copia di quanto indicato nei punti uno, due e tre, sotto l'allegato "C";

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti **riferisce quanto segue:**

- **Nell'atto di pignoramento e nella Nota di Trascrizione dello stesso**, non sono indicati i dati Catastali dell'area su cui sorge l'unità immobiliare in oggetto e non è indicata la quota parte di proprietà dell'area su cui sorge appunto detto bene immobile oggetto di causa. **Detta area è censita in Catasto fabbricati al foglio 9, particella 392, sub. 504 (B.C.N.C.). La porzione di detta maggiore area, adibita ad accesso al lotto a più unità immobiliari, è in comproprietà con altra/e persone estranee a detta procedura di Esecuzione Immobiliare;**
- **Il Notaio Andrea FONTECCHIA, delegato ad esaminare la documentazione in atti**, nella sua relazione del 04 aprile 2016, riferisce al punto 1 (uno): *...omissis...* **“la certificazione depositata risulta incompleta poiché non risultano effettuate agli atti visure a favore e contro i danti causa _____ nel ventennio, come richiesto da legge;”** *...omissis...*
Altre segnalazioni sono evidenziate ai punti 2 (due), 5 (cinque), 6 (sei), 7 (sette) e 8 (otto) sempre nella Relazione redatta dal **Notaio Andrea FONTECCHIA**.

TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE IN OGGETTO:

- **Atto di divisione e vendita** a rogito del Notaio Giuseppe PELLONI, Notaio in Velletri del 19 gennaio 1974, repertorio 18296, debitamente trascritto alla allora denominata Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 08 febbraio 1974 al numero 658 del Registro Particolare e al numero 932 del Registro Generale. Si pone all'attenzione che sulla porzione di **terreno di terreno trasferito e di cui all'oggetto vi è l'utile dominio.**



- **Atto di Permuta**, a rogito del Notaio Paolo PALMIERI, Notaio in Genzano di Roma del 11 marzo 2005, repertorio 126103, debitamente trascritto all' Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sezione Distaccata di Velletri il 17 marzo 2005 al numero 1006 del Registro Particolare e al numero 1516 del Registro Generale. **Nella Nota di trascrizione di detto atto si evince che è in regime di Comunione dei beni.**

Il sottoscritto CTU riferisce quanto segue: Il Notaio **Andrea FONTECCHIA** nella sua relazione de 04 aprile 2016 debitamente depositata in Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari riferisce come segue: *...omissis... a causa dell'incompleta documentazione depositata, non si può affermare che l'esecutata sia titolare del diritto di piena proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento ...omissis...*

2). Quesito 2 (due) Descrivere previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento, ecc.);

- In data **19 maggio 2016, alle ore 10,30**, il sottoscritto CTU si è recato presso i luoghi di Causa, vale a dire presso l'Unità immobiliare per civile abitazione, sita nel Comune di Lariano (Roma), in Via Urbano IV n. 58, al fine di effettuare sopralluogo tecnico per la redazione di giusta Perizia Tecnica come da incarico conferitomi dal Signor Giudice del Tribunale di Velletri.

Da detto sopralluogo tecnico è emerso quanto segue:

- L'originaria maggiore unità immobiliare per civile abitazione oggetto di causa è stata suddivisa in due unità immobiliari ben distinte tra loro. Dette due nuove unità immobiliari hanno accesso autonomo l'una rispetto all'altra. Per accedere a dette nuove due ben distinte unità immobiliari si deve comunque percorrere la stessa porzione di area giardinata e si deve utilizzare lo stesso cancello di accesso pedonale e lo stesso cancello carrabile che tra l'altro è in comune con altra/e persone estranee a detta procedura immobiliare.

L'accesso carrabile e l'accesso pedonale, versano direttamente su Via Urbano IV.

Le due unità immobiliari rilevate sono così distribuite:

Prima unità immobiliare per civile abitazione:

Unità immobiliare per civile abitazione, composta dal solo piano terra. Detta unità immobiliare è così composta: soggiorno pranzo, avente anche funzione d'accesso all'abitazione, angolo cottura, disimpegno e corridoio, un w.c. bagno, una piccola stanza senza finestra, una stanza da letto. L'abitazione è provvista di un portico posto dove c'è l'ingresso principale all'abitazione e di un portico e/o pianerottolo coperto dal terrazzo del piano primo sovrastante, che è posto sul retro dell'abitazione. **La superficie utile abitabile di detta abitazione è pari a metri quadri 65,00 circa per un'altezza interna pari a metri 2,70. Il portico dove è l'accesso all'abitazione e il portico e/o pianerottolo coperto dal terrazzo del piano sovrastante hanno una superficie pari a metri quadri 42,40 circa.**

Internamente detta abitazione versa in buono stato di manutenzione e conservazione, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni (finestre) sono in legno a doppia camera con persiane anch'esse in legno.



Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con tozzetti come pure sono rivestite le pareti del w.c. bagno. Le pareti delle altre stanze sono intonacate e tinteggiate. Detta abitazione è termo autonoma con termo camino

Seconda unità immobiliare per civile abitazione:

Unità immobiliare per civile abitazione, posta al piano primo e al piano secondo mansardato. A detta unità immobiliare si accede da altro accesso indipendente, protetto da un portico con struttura portante in legno. Detto accesso alla seconda unità immobiliare versa comunque su la stessa area giardinata della prima unità immobiliare sopra descritta.

Internamente detta unità immobiliare per civile abitazione è così composta: Portico in legno, piccolo disimpegno d'accesso alla rampa di scale interna che permette di accedere al piano primo, ampio soggiorno pranzo munito di due terrazzi coperti, un angolo cottura, un disimpegno, un w.c. bagno e una stanza da letto (cameretta). Nel soggiorno pranzo c'è la scala che permette di accedere al sovrastante piano secondo mansardato e per scendere al piano inferiore e pertanto uscire dall'abitazione.

Il piano secondo mansardato è composto di una stanza matrimoniale con piccolo w.c. bagno e zona ad armadio a giorno.

La superficie utile abitabile del piano primo e del piano secondo mansardato è pari a circa 97,00 metri quadri. I due terrazzi hanno complessivamente una superficie pari a metri quadri 36,20 circa. Il piano primo ha un'altezza interna pari a metri 2,70, mentre il piano secondo mansardato ha un'altezza minima pari a metri 2,00 e un'altezza massima pari a metri 2,70.

Internamente detta unità immobiliare versa in un più che buono stato di manutenzione e conservazione, con buone rifiniture interne. Le porte interne sono in legno massello di pregio, le finestre sono in legno a doppia camera con persiane in legno. Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con tozzetti, come pure sono rivestite le pareti del w.c. bagno. Le pareti delle altre stanze sono intonacate e tinteggiate. **Detta unità immobiliare è termo autonoma.**

Esternamente detta unità immobiliare oggetto di Causa, versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il lotto di terreno su cui insiste il maggior fabbricato è munito di recinzione con cancello pedonale e cancello carrabile in ferro.

• **Dati catastali dell'unità Immobiliare (Abitazione) Via Urbano IV n. 58.**

N	DATI IDENTIFICATI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita :
1	9	392	4	A/7	3	Vani 8	Euro 743,70	
	Ditta			proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.				
	Indirizzo			Via Urbano n.58 – piano T-1-2				

Confinanti: I confini dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti: restante proprietà _____ con proprietà _____ e con proprietà _____, salvo altri e più aggiornati confinanti.



3) Quesito 3 (tre) 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 i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel 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;

In merito alla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento si riferisce quanto segue:

1. **C'è conformità** tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.
2. **C'è conformità** tra i dati catastali e confini attuali, e quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Relativamente ai punti a), b) e c) si riferisce quanto segue:

punto a) I dati indicati in pignoramento hanno sempre identificato l'immobile e hanno sempre consentito la sua univoca identificazione;

punto b) I dati indicati nel pignoramento **non sono erronei** e consentono l'individuazione del bene;

punto c) I dati indicati nel pignoramento, corrispondono agli attuali e hanno in precedenza individuato l'immobile.

A conferma di quanto riferito si legga anche la Relazione del Notaio FONTECCHIA Andrea, Notaio delegato dal Giudice del Tribunale di Velletri. Relazione datata 04 aprile 2016 e debitamente depositata agli Atti di Causa.

Si allega la Visura storica catastale del compendio pignorato, sotto la lettera "F" e la Relazione del Notaio Fontecchia sotto la lettera "C".

Si ricorda che: L'originaria maggiore unità immobiliare per civile abitazione oggetto di causa è stata suddivisa in due unità immobiliari ben distinte tra loro. Dette due nuove unità immobiliari hanno accesso autonomo l'una rispetto all'altra. Per accedere a dette nuove due ben distinte unità immobiliari si deve comunque accedere, dalla stessa porzione di area giardinata e dallo stesso cancello di accesso pedonale e dallo stesso cancello carrabile in comune con altra/e persone estranee a detta procedura immobiliare. L'accesso carrabile e l'accesso pedonale, versano direttamente su Via Urbano IV.

4). Quesito 4 (quattro): 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;

- Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo del 19 maggio 2016, dall'esame della documentazione presente agli atti di Causa, dall'esame della planimetria dell'Immobile depositata agli Atti del Catasto e infine dall'esame degli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, **NON SI DEVE E NON SI PUO' per il momento procedere all'aggiornamento in Catasto per l'esatta rappresentazione grafica e/o comunque per le modifiche apportate.** Al momento è possibile effettuare soltanto l'aggiornamento in Catasto per variazione di toponomastica. Detta variazione è stata presentata in data 24 maggio 2016 al numero



Si potrà effettuare giusto aggiornamento in Catasto Urbano solo dopo aver regolarizzato quanto segnalato dal sottoscritto CTU nella presente perizia e nel dettaglio al Quesito numero 2 (due).

5) Quesito 5 (cinque): Indicare, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il sottoscritto CTU in merito all'utilizzazione urbanistica prevista dal vigente PRG del Comune di Lariano riferisce che il lotto di terreno dove è ubicato il maggior bene immobile oggetto di Causa e pertanto della presente perizia ricade in **Zona D1 = edilizia residenziale di iniziativa privata (if: 0,3 mc/mq)**. I dettami per detta Zona D1, sono riportati in allegato alla presente perizia sotto la "lettera G".



Estratto del PRG vigente nel Comune di Lariano, Zona D1 = edilizia residenziale di iniziativa privata (if: 0,3 mc/mq).

Quesito 6 (sei): 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 è stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47; specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI in data **19 aprile 2016 protocollo 7454**, ha presentato presso il Comune di Lariano, **giusta richiesta di Accesso agli Atti**, al fine di verificare quale siano state le Eventuali Concessioni Edilizie rilasciate nel tempo dall'amministrazione Comunale e/o le Eventuali Domande di Condono Edilizio presentate nel tempo, nonché le Eventuali Concessioni Edilizie in Sanatoria Rilasciate e le Eventuali dichiarazioni di Agibilità presenti agli atti del Comune di Lariano. **Il Tutto per il solo bene immobile oggetto di Causa.**

Da detto accesso agli Atti è emerso che il bene immobile in Oggetto, è stato realizzato originariamente con una giusta Concessione Edilizia e successivamente oggetto di Condono Edilizio (Legge 724 del 1994), il tutto nel dettaglio come segue:

1. **Concessione Edilizia numero 1 (uno) del 23.0.1979;**
2. Condono Edilizio ai sensi della Legge 724 del 1994, **Pratica del Comune di Lariano numero 328 a nome _____, protocollo del Comune di Lariano numero 2558 del 01 marzo 1995.** In merito a detta domanda di Condono Edilizio si riferisce che per il suo perfezionamento, come richiesto con Lettera del 23 novembre 2004 del Comune di Lariano, Area Urbanistica – Edilizia Privata, devono essere integrati vari documenti, vale a dire: 1) Documentazione fotografica; 2) Relazione descrittiva da cui si evincano le opere in sanatoria e la loro realizzazione; 3) Perizia Giurata redatta secondo le disposizioni della L- 47/85; 4) Certificato di Idoneità Statica e sismica per le opere in sanatoria con riferimento all'anno di costruzione; 5) Elaborato grafico delle opere abusive con evidenziate le epoche di realizzazione lavori; 6) Copia atto di proprietà 7) Copia accatastamento; 8) Attestazione di versamento delle rate di oneri concessori eventualmente versati. La missiva del Comune di Lariano riferisce altresì "*omissis...* Eventuali conguagli a saldo di oblazione, oneri concessori e diritti di istruttoria e segreteria, verranno determinati da questo Ufficio dopo l'integrazione della predetta documentazione ... omissis...". In precedenza il Comune di Lariano aveva inviato altre lettere di richiesta di integrazione di documentazione, vale a dire: Richiesta documenti integrativi e Comunicazioni inerenti l'Ammissibilità della domanda, raccomandata n.4840 del 29.03.96; 2) Comunicazione in via provvisoria dell'oblazione dovuta allo Stato e Determinazione degli Oneri Concessori dovuti al Comune. Richiesta del pagamento somme dovute, comunicazione del 25 giugno 1998, protocollo 6764; **Si allega alla presente sotto la "Lettera H" quanto in precedenza menzionato.**

- Per quanto concerne la conformità o meno della unità immobiliare in oggetto alle autorizzazioni o concessioni amministrative, alla data del sopralluogo (**19 maggio 2016**), si riferisce quanto segue:
 1. L'unità immobiliare in oggetto così come è alla data del sopralluogo, è **stata suddivisa in due unità immobiliari ben distinte tra loro.** Dette due nuove unità immobiliari hanno accesso autonomo l'una rispetto all'altra. **Detto frazionamento immobiliare NON E' SUPPORTATO DA NESSUNA AUTORIZZAZIONE COMUNALE.** Detta situazione si evidenzia dal **confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria Catastale depositata agli atti del NCEU, e dal fatto che non è stata rintracciata presso il Comune di Lariano NESSUNA pratica autorizzativa di detto frazionamento immobiliare.**
 2. La distribuzione degli spazi interni allo stato attuale è difforme dalla **planimetria Catastale depositata agli atti del NCEU. A giustificazione di detta difformità non è stata rintracciata presso il Comune di Lariano NESSUNA pratica autorizzativa (CILA e/o altra Pratica Edilizia) che autorizzi detta variazione degli spazi interni;**
 3. **La mansarda ha alla data del sopralluogo, destinazione d'uso abitativa (stanza da letto) con bagno interno, mentre in Catasto non si ha detta destinazione d'uso. Anche in questo caso non è stata rintracciata presso il Comune di Lariano NESSUNA pratica autorizzativa per detto cambio di destinazione d'uso.**
 4. **E' stato realizzato un piccolo portico in legno e un piccolo vano per accedere alla rampa di scale che permette di accedere al piano primo sovrastante. NESSUNA**



pratica autorizzativa per dette opere realizzate è stata rintracciata presso il Comune di Lariano.

Per quanto concerne la SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE, si riferisce quanto segue:

E' POSSIBILE SANARE DETTA SITUAZIONE percorrendo e procedendo a presentare al Comune di Lariano **Vari Tipi di Pratiche Edilizie in Sanatoria, Pratica per il Recupero dei sottotetti**, ma procediamo nel dettaglio:

1). **Prima di tutto** deve essere perfezionato e Ritirata La Concessione Edilizia in Sanatoria **Pratica del Comune di Lariano numero 328 a nome protocollo del Comune di Lariano numero 2558 del 01 marzo 1995;**

2). **In caso di aggiudicazione alla Vendita all'Asta**, il tutto può essere sanato **in vari modi e con varie Pratiche Edilizie, tra queste:**

- Pratica di riapertura dei termini si Concono Edilizio ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

In alternativa si può procedere come segue:

1. **Prima di tutto** deve essere perfezionato e Ritirata La Concessione Edilizia in Sanatoria **Pratica del Comune di Lariano numero 328 a nome protocollo del Comune di Lariano numero 2558 del 01 marzo 1995;**

- **Successivamente si può presentare:** (SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni). Il tutto per il frazionamento immobiliare
- **Per il secondo piano mansardato, si può presentare** pratica edilizia ai sensi della Legge 13 del 2009 (Recupero dei Sottotetti).

Il sottoscritto CTU può solo riferire indicativamente e sommariamente il costo che si deve sostenere per avviare a dette pratiche edilizie. Il tutto poiché si deve prima chiudere il Concono Edilizio presso il Comune di Lariano (pratica 328 del 1995) pagando eventuali conguagli dovuti per l'oblazione e gli oneri concessori dovuti. Poi sempre per questa pratica devono essere pagati i professionisti incaricati per svolgere le varie pratiche che il Comune di Lariano richiede.

La documentazione da integrare per il perfezionamento del Concono edilizio (pratica 328/95) è ben indicata al presente quesito numero sei nella descrizione della documentazione rintracciata presso il Comune di Lariano. **(si vedano gli allegati riportati sotto la lettera "G").**

Successivamente devono essere quantificate tutte le spese tecniche per svolgere le varie pratiche edilizie e i relativi oneri Concessori (Bucalossi) da versare e le Sanzioni Amministrative da pagare eventualmente, per sanare le varie opere abusive già in precedenza descritte e rilevate in sede di sopralluogo tecnico del 19 maggio 2016.

Il sottoscritto CTU quantifica sommariamente le spese da sostenere in generale a Circa € 30.000,00 (trentamila).

7) Quesito 7 (sette): Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, riferisce che **E' POSSIBILE VENDERE IL BENE PIGNORATO IN UN SOLO ED UNICO LOTTO.**

8) Quesito 8 (otto): Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, 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. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, riferisce che l'unità immobiliare in oggetto è pignorata per la quota pari all'intero della Piena proprietà, il tutto per Atto di pignoramento trascritto presso la l'Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di VELLETRI il 13 novembre 2015 al numero 3653 Registro Particolare, a favore della Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo Società Cooperativa (parte procedente). Atto di Pignoramento emesso dal Tribunale di Velletri, repertorio n. 7707 del 30 ottobre 2015.

Il sottoscritto CTU riferisce quanto segue: Il Notaio **Andrea FONTECCHIA** nella sua relazione de 04 aprile 2016 debitamente depositata in Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari riferisce come segue: ...omissis... a causa dell'incompleta documentazione depositata, non si può affermare che sia titolare del diritto di piena proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento ...omissis...

9) Quesito 9 (nove): accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 2 della legge 7 agosto 2012 n. 131, 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;

Le due unità immobiliari in oggetto alla data del sopralluogo (19 maggio 2016), risultano essere occupate:

- **Il tutto giusto atto di Atto di divisione e vendita** a rogito del Notaio Giuseppe PELLONI, Notaio in Velletri del 19 gennaio 1974, repertorio 18296, debitamente trascritto alla allora denominata Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 08 febbraio 1974 al numero 658 del Registro Particolare e al numero 932 del Registro Generale. Si pone all'attenzione che sulla porzione di **terreno di terreno trasferito e di cui all'oggetto vi è l'utile dominio.**
- **Atto di Permuta**, a rogito del Notaio Paolo PALMIERI, Notaio in Genzano di Roma del'11 marzo 2005, repertorio 126103, debitamente trascritto all'Agenda del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sezione Distaccata di Velletri il 17 marzo 2005 al numero 1006 del Registro Particolare e al numero 1516 del Registro Generale. **Nella Nota di trascrizione di detto atto si evince che è in regime di Comunione dei beni.**

Il sottoscritto CTU riferisce quanto segue: Il Notaio **Andrea FONTECCHIA** nella sua relazione de 04 aprile 2016 debitamente depositata in Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari riferisce come segue: ...omissis... a causa dell'incompleta documentazione depositata, non si può affermare che l'esecutata sia titolare del diritto di piena proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento ...omissis...



10) **Quesito 10 (dieci):** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- L'unità immobiliare in oggetto **alla data del sopralluogo (19 maggio 2016) non risulta essere occupata dal** coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Le due nuove unità immobiliari in oggetto alla data del sopralluogo (19 maggio 2016), risultano essere occupate:

- **Il tutto giusto atto di Atto di divisione e vendita** a rogito del Notaio Giuseppe PELLONI, Notaio in Velletri del 19 gennaio 1974, repertorio 18296, debitamente trascritto alla allora denominata Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 08 febbraio 1974 al numero 658 del Registro Particolare e al numero 932 del Registro Generale. Si pone all'attenzione che sulla porzione di **terreno di terreno trasferito e di cui all'oggetto vi è l'utile dominio.**
- **Atto di Permuta**, a rogito del Notaio Paolo PALMIERI, Notaio in Genzano di Roma del'11 marzo 2005, repertorio 126103, debitamente trascritto all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sezione Distaccata di Velletri il 17 marzo 2005 al numero 1006 del Registro Particolare e al numero 1516 del Registro Generale. **Nella Nota di trascrizione di detto atto si evince che è in regime di Comunione dei beni.**

Il sottoscritto CTU riferisce quanto segue: Il Notaio **Andrea FONTECCHIA** nella sua relazione de 04 aprile 2016 debitamente depositata in Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari riferisce come segue: *...omissis... **a causa dell'incompleta documentazione depositata, non si può affermare che sia titolare del diritto di piena proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento** ...omissis...*

11) **Quesito 11 (undici):** **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli, 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 (servitù); effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n°8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, da accertamenti effettuati riferisce che i beni immobili in oggetto ricadono in Zona vincolata, si riferisce in particolare:

- **La non esistenza di vincoli storici ed artistici (legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico);**
- **La esistenza di vincoli ricognitivi e vincoli dichiarativi** secondo i dettami dei PTPR della Regione Lazio;
- **Vincolo di natura antisismica**, e quindi soggetto alle norme di cui alla legge 64/74 e successiva nuova normativa antisismica vigente;
- **Vincoli imposti dal Vigente PRG;**



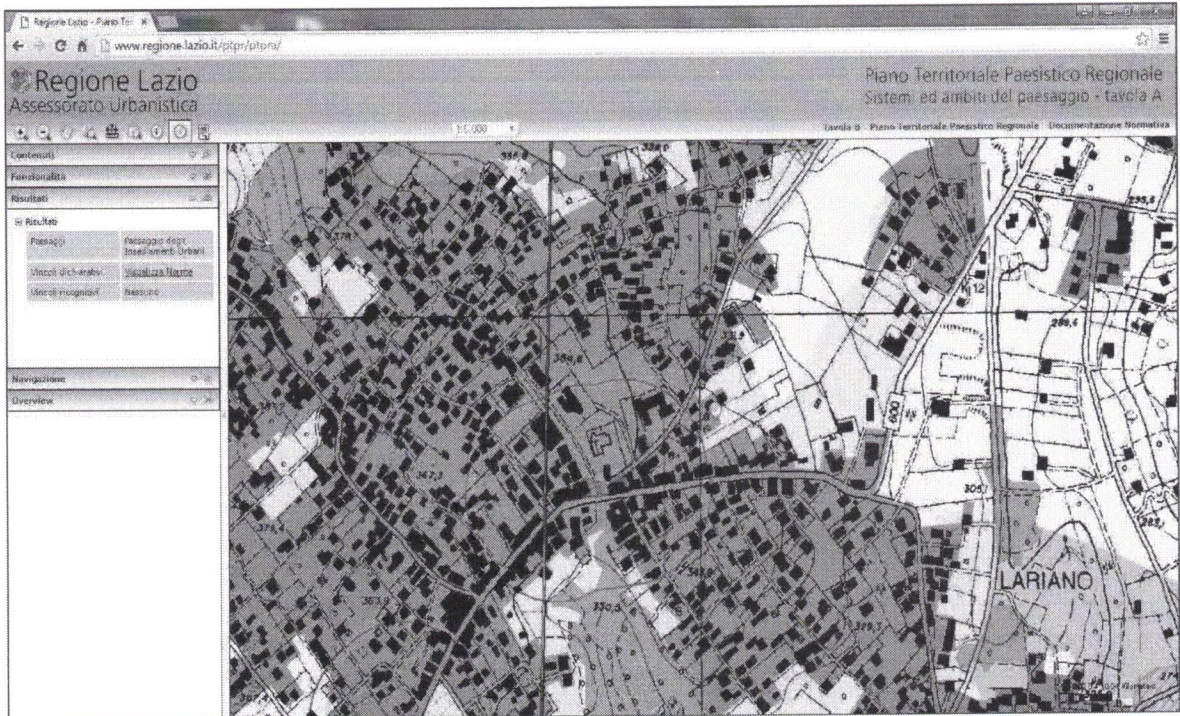


Tavola A – dei PTPR della Regione Lazio – Paesaggio degli insediamenti Urbani – Presenti vincoli dichiarativi e vincoli ricognitivi

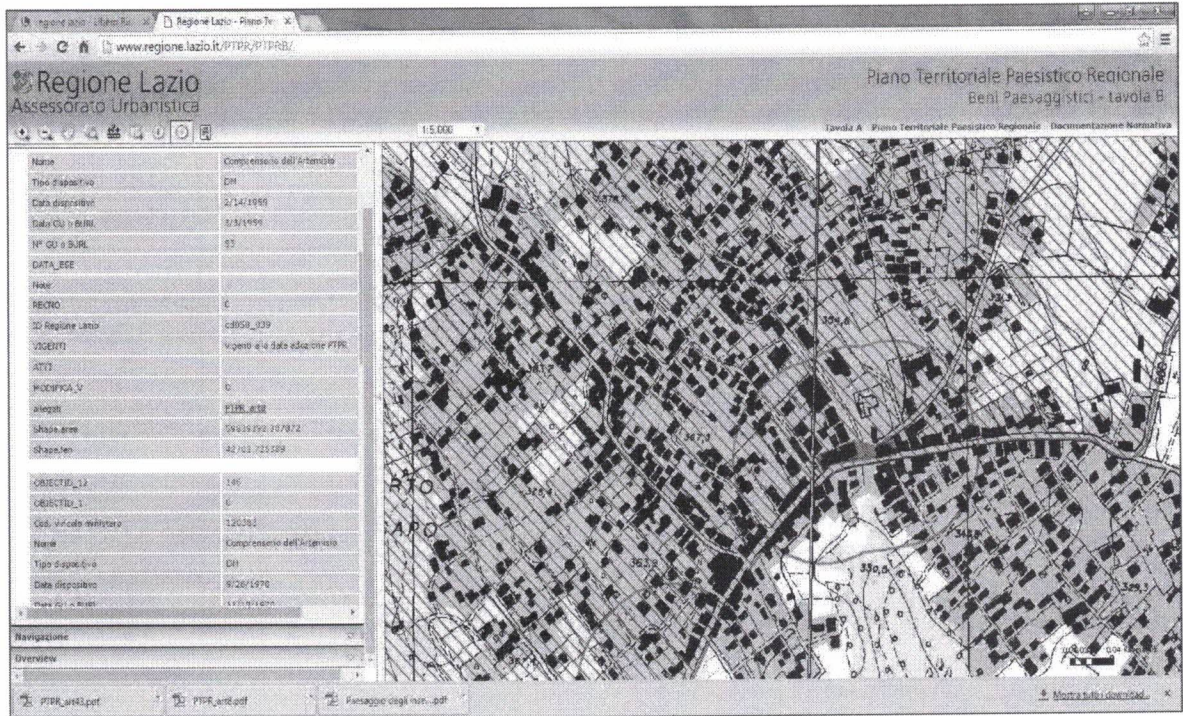


Tavola B – dei PTPR della Regione Lazio – Paesaggio degli insediamenti Urbani – presenti vincoli dichiarativi e vincoli ricognitivi -

Detti vincoli resteranno a carico dell'eventuale acquirente.

12 Quesito 12 (dodici): 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 di 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

Al fine dell'individuazione del più probabile valore dell'immobile pignorato il sottoscritto Geometra incaricato ha ritenuto opportuno adottare il sistema di stima del **Più probabile valore di mercato.**

a) Stima secondo il più probabile valore di mercato:

Sulla base dell'esperienza personale confortata da indagini effettuate in loco, presso esperti nel settore della Compravendita e di locazione d'immobili, e da ricerche presso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (anno 2015, semestre 2)**, si può riferire quanto segue:

Considerate le considerazioni estrinseche ed intrinseche, vale a dire:

Condizioni estrinseche:

1. L'ampiezza del Comune di appartenenza e l'ubicazione dell'immobile nell'ambito del comune stesso (LARIANO);
2. I collegamenti dei servizi urbani con negozi, le scuole, gli uffici pubblici, ecc... ;
3. La vicinanza della Locale Stazione dei Carabinieri e/o Rappresentanti della Forza Pubblica;
4. I tipi di fabbricati che caratterizzano la tipologia della zona (residenziale, edilizia economica popolare, artigianale);
5. La strada o le strade di accesso: larghezza, alberatura, marciapiedi, il traffico nelle diverse opere e i parcheggi;

Condizioni intrinseche del maggior fabbricato e dell'immobile in oggetto:

1. Il tipo di materiale impiegato;
2. La distribuzione dei locali interni e le loro dimensioni;
3. le caratteristiche delle strutture di separazione relative alla solidità e alla coibenza acustica e termica;
4. La funzionalità degli impianti: idrico sanitario, allacciamento alla pubblica fognatura, elettrico, di riscaldamento, di eventuale condizionamento dell'aria interna;
5. Lo stato di manutenzione e conservazione sia interna che esterna del maggior fabbricato;
6. La forma del fabbricato in relazione alla possibilità di usufruire di: illuminazione, panoramicità e soleggiamento;
7. le condizioni di manutenzione e conservazione di parti comuni.



Considerato quanto ciò in precedenza esposto si attribuisce:

- Per unità immobiliari ad uso **civile abitazione**, nelle condizioni in cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia versa, **si può attribuire un valore pari a € 1.600,00 (milleseicento/00) al metro quadro.**

1. CALCOLO DEL VALORE PARI ALL'INTERA QUOTA DEL DIRITTO DELL'UTILE DOMINIO :

PARAMETRI DI CALCOLO:

- Superficie utile abitabile (prima abitazione piano terra) **mq.: 65,00;**
- Superficie utile totale dei pianerottoli coperti (portici) al piano terra **mq: 42,40;**
- Superficie utile abitabile (prima abitazione piano terra) **mq.: 97,00;**
- Superficie utile totale dei pianerottoli coperti (portici) al piano terra **mq: 36,20;**
- Valore al metro quadro Abitazione: **€ 1600,00**
- Valore al metro quadro del terrazzo: **€ 500,00**
- **Somma ipotetica** da detrarre per sostenere le spese LEGALI al fine dell'affrancazione del terreno, poiché da quanto emerge dagli Atti depositati agli Atti di causa è Titolare del Diritto dell'Utile Dominio: **€ 10.000,00 (spese legali in generale, registrazione, trascrizione e voltura catastale).**
- **Detrazione** delle spese da sostenere per "sanare" la situazione attuale dello stato dei luoghi: **€ 30.000,00**

Calcolo: Parte ad uso abitativo: **€ 1600,00 x (mq 65,00 + mq 97,00) = € 259.200,00**

Valore del terrazzo: **€ 500,00 x (mq 42,40 + mq 36,20) = € 39.300,00**

€ 259.2000 + € 39.300,00 = € 298.500

Detrazione delle spese legali e Detrazione delle spese da sostenere per sanare la situazione attuale:

€ 298.500,00 - € 10.000,00 - € 30.000,00 = € 258.500,00

VALORE BASE D'ASTA € 258.500,00

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e 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, per **via telematica**, nonché in **forma cartacea** c.d. copia di cortesia, all'udienza ex art. 569 c.p.c.

- **Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, provvederà nei tempi stabiliti al deposito in Cancelleria dell'elaborato Peritale**, secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge vigenti, vale a dire in Via Telematica e con idoneo software. Si riferisce altresì che in sede di udienza, si provvederà al deposito di una copia della perizia nonché cd-rom contenente tutti gli elaborati peritali nonché la perizia stessa.

14) 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 tele trasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o



interventuti, 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;

- **Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, si impegna** ad inviare copia degli elaborati peritali alle Parti in Causa.

15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

- **Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, si impegna ad essere presente** 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.;

16) 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);

- Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, allega separatamente alla presente **perizia idonea documentazione fotografica con allegato Lettera "I"**.

17) allegare alla relazione la planimetria del bene, 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 documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli

- **Si allega alla presente:** planimetria dello stato attuale dei luoghi; planimetria catastale, visura storico catastale del bene immobile in oggetto, Copia della richiesta di accesso agli atti del Comune di Lariano, Copia della richiesta della Domanda di sanatoria n.328 del 1995 e quanto altro è stato possibile reperire in sede di redazione della presente CTU.

18) allegare attestato di prestazione energetica (APE), ove esistente, o provvedere alla redazione dello stesso, anche con l'ausilio di altro professionista abilitato, solo nell'ipotesi dell'esistenza del libretto d'impianto e dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge.

- In merito alla redazione della certificazione APE, il sottoscritto CTU riferisce come segue:
L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), secondo quanto disposto dall'art. 6, comma 5, d.lgs. 192/2005, ha una validità temporale massima di dieci anni, e sono aggiornati a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità massima dell'attestato di prestazione energetica di un edificio è però subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dalle normative vigenti (**L'APE decade senza revisione degli impianti termici**).

Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni, si legge in un recente studio del Consiglio Nazionale del Notariato, **l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica**; a tal fine i libretti di impianto sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Pertanto poiché il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, non ha potuto avere copia del libretto d'impianto da allegare alla certificazione APE, perché non in Suo possesso, così come mi ha dichiarato _____ in sede di sopralluogo (si

legga verbale di sopralluogo del 19 maggio 2016), ritiene opportuno per il momento **NON REDIGERE detta Certificazione APE.**

Il tutto poiché detto certificato avrebbe una durata estremamente limitata nel tempo e alla data di eventuale vendita, potrebbe essere **NON ESSERE PIU' VALIDO perché SCADUTO.**

In fede

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Esecuzione n. 679 del 2015

LOTTO UNICO:

Prima unità immobiliare:

Prima unità immobiliare per civile abitazione composta del piano terra. Detta unità immobiliare è così composta: soggiorno pranzo, avente anche funzione d'accesso all'abitazione, angolo cottura, disimpegno e corridoio, un w.c. bagno, una piccola stanza senza finestra, una stanza da letto. L'abitazione è provvista di un portico posto dove c'è l'ingresso principale all'abitazione e di un portico e/o pianerottolo coperto dal terrazzo del piano primo sovrastante, posto sul retro dell'abitazione. **La superficie utile abitabile di detta abitazione è pari a metri quadri 65,00 circa per un'altezza interna pari a metri 2,70. Il portico** dove è l'accesso all'abitazione e il **pianerottolo coperto** (portico) dal terrazzo del piano sovrastante hanno una superficie pari a **metri quadri 42,40 circa. Internamente detta abitazione** versa in buono stato di manutenzione e conservazione, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni (finestre) sono in legno a doppia camera con persiane anch'esse in legno. Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con tozzetti come pure sono rivestite le pareti del w.c. bagno. Le pareti delle altre stanze sono intonacate e tinteggiate. Detta abitazione è termo autonoma con termo camino

Seconda unità immobiliare per civile abitazione, composta di un piano primo e un piano secondo mansardato. A detta unità immobiliare si accede da altro accesso indipendente, protetto da un portico. Detto accesso alla seconda unità immobiliare versa comunque su la stessa area giardinata della prima unità immobiliare.

Internamente detta unità immobiliare per civile abitazione è così composta: rampa di scale che permette di accedere al piano primo, ampio soggiorno pranzo munito di due terrazzi coperti, un angolo cottura, un disimpegno, un w.c. bagno e una stanza da letto (cameretta). Nel soggiorno pranzo c'è la scala che permette di accedere al sovrastante piano secondo mansardato e per uscire dall'abitazione. Il piano secondo mansardato è composto di una stanza matrimoniale con piccolo w.c. bagno e zona ad armadio a giorno.

La superficie utile abitabile del piano primo e del piano secondo mansardato è pari a circa 97,00 metri quadri. I due terrazzi hanno complessivamente una superficie pari a metri quadri 36,20 circa. Il piano primo ha un'altezza interna pari a metri 2,70, mentre il piano secondo mansardato ha un'altezza minima pari a metri 2,00 e un'altezza massima pari a metri 2,70. **Internamente detta unità immobiliare** versa in un più che buono stato di manutenzione, con buone rifiniture. Le porte interne sono in legno massello di pregio, le finestre sono in legno con persiane in legno. Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con tozzetti in monocottura come pure sono rivestite le pareti del w.c. bagno. Le pareti delle altre stanze sono intonacate e tinteggiate. **Detta unità immobiliare è termo autonoma.**

Esternamente detta unità immobiliare oggetto di Causa, versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il lotto di terreno su cui insiste il maggior fabbricato è munito di recinzione con cancello pedonale e cancello carrabile in ferro.



Confini:

I confini dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti:
restante proprietà della _____ con proprietà _____
con proprietà _____, salvo altri e più aggiornati confinanti.

Dati catastali:

Comune di Lariano al foglio 9, particella 392, sub. 4, Via Urbano IV n. 58, piano T-1-2, Cat. A/7, classe 3, vani 8, R.C. € 743,70.

Destinazione urbanistica:

Stato di occupazione: Occupato _____

PREZZO BASE D'ASTA: € 258.500,00

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 679 del 2015

Promossa da	Promossa da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "G. TONIOLO" SOCIETA' COOPERTIVA.
Nei confronti di	Contro:

G.E.	DOTTOR RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U	GEOMETRA MASSIMILIANO BIAGETTI

Recapito	
Recapito	VIA DELLA FORMA N. 55 00038 VALMONTONE (ROMA)

LOTTO N°	unico
Comune di:	
LARIANO	

Prezzo base d'asta € 258.500,00

Prov.	Indirizzo	Zona
ROMA	VIA URBANO IV N. 58	

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota	1/1	INTERA QUOTA DEL DIRITTO DELL'UTILE DOMINIO :		
Comproprietari		quota				
Nuda proprietà		quota				
Usufrutto		quota				
Altro		quota				
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Bene comune</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>				
Stato civile libero						

Immobile:

Appartamento	1
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	



Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria	Classe	Rendita	Tipologia
9	392	4	8	A/7	3	€ 743,70	Villino

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria	Classe	Rendita	Tipologia
9	392	4	8	A/7	3	€ 743,70	Villino

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Si legga la relazione tecnico descrittiva contenuta in perizia.						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	Anno di ultima ristrutturazione					NON NOTO	
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	X	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>	X	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>	<i>centralizzato</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	Alla data de sopralluogo detta unità immobiliare risulta essere occupata		
Legge 47/85 e successive	Pratica di Condonò Edilizio n. 328 Legge 724 del 1994.						
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati							

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg. Partic.	N° Rep.	Data
PIGNORAMENTO	3653	7707	13/11/2015
IPOTECA	309		17/03/2005

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data



TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 679 del 2015

Oggetto: **Elenco degli allegati**

Esecuzione n.: 679 del 2015

Promossa da: Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo", Società Cooperativa

Contro:

1. Copia del conferimento d'incarico del signor Giudice del Tribunale di Velletri **Allegato "A"**;
2. Copia del verbale di sopralluogo **Allegato "B"**;
3. Copia della Relazione Ventennale, della Relazione preliminare e copia della nota di trascrizione vidimata, **allegato "C"**;
4. Nota di trascrizione e copia dell'atto d'acquisto. **Si allega alla presente, sotto la Lettera "D"**;
5. Planimetria dello stato dei Luoghi **Allegato "E"**;
6. Visure storico ventennali, planimetria Catastale aggiornata ed estratto di mappa **Lettera "F"**;
7. Estratto e norme tecniche d'attuazione del PRG vigente **Lettera "G"**;
8. Copia della Concessione Edilizia n.1 del 23/1/1979, copia Domanda di Condono Edilizio Pratica 328 del 1995, nonché le Lettere del Comune di Lariano, dove viene chiesta l'integrazione della documentazione al fine del perfezionamento della domanda di Condono Edilizio **"Lettera H"**;
9. Documentazione fotografica **Allegato "I"**.



10 metri

MODULINO
A. 39, 40, 41 - 488



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(la Direzione Generale è aperta dal n. 8, alle 8.00)
Via URBANO IV

Lire 300

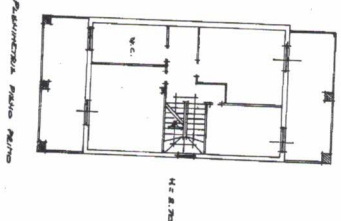
Planimetria dell'immobile situate nel Comune di LARIANO
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Anagrafe n. 102 di RSMA

ANAGRAFE DELL'EDILIZIA URBANA

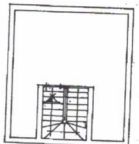
Foglio 9 F/II 392
sub. 4
A



Planimetria d'insieme - 1:2000
M. 1000 - 1000 - 1000 - 1000

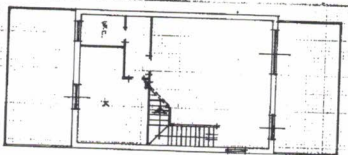


Planimetria Piano Primo

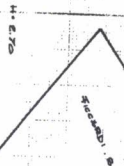


Planimetria Garage

M. 2000 - 2000
M. 1000 - 1000



Planimetria Piano Terzo



ORIENTAMENTO
SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

Completata dal TEORINCA
DIRETTORE GENERALE
della Provincia di COPIA
Inteso all'Albo di SEGRETERIA
zoo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/04/2016 - Comune di LARIANO (M207) - Foglio 9 - Particella 392 - Subalterno 4 - VIA URBANO IV - piano 1-102;

Ultima planimetria in atti