
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattocchia Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Colferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Colferro (RM) - Via della Selva, 45, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Colferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-2	6
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Colferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17

Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 3	22
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini.....	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	25
Patti	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 4	30
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini.....	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	33
Patti	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33

Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali	37
Stima / Formazione lotti	38
Lotto 1	39
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Lotto 4	42
Riserve e particolarità da segnalare.....	42
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Lotto 3	45
Lotto 4	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2018 del R.G.E.	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 3	48
Lotto 4	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	50
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-1-2.....	50
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano S1-T-1	51
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-2.....	53
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T.....	56

INCARICO

All'udienza del 03/05/2018, il sottoscritto Geom. Mattocchia Giorgio, con studio in Vicolo Giorgi, 50 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mattocchia@gmail.com, PEC giorgio.mattocchia@geopec.it, Tel. 06 96155527, Fax 06 96155527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Colferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Colferro (RM) - Via della Selva, 45, piano S1-T-1
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Colferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-2
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Colferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA DELLA SELVA, 45, PIANO T-1-2

Piena Proprietà per la quota di 100/120 del villino con corte esclusiva costituito da un piano eminterrato (in catasto indicato piano terra), adibito a Cantine e ripostigli oltre ad una scala interna che lo collega al piano superiore. Al Piano superiore o Rialzato (in catasto al Piano primo) adibito a residenza costituita da n. 3 camere da letto, due bagni ed un W.C., una cucina con zona pranzo, un soggiorno e due disimpegni ed una scala che lo collega al piano superiore ed inferiore. Esternamente sempre al piano rialzato vi è un balcone ed una scala con terrazzino di ingresso. Al piano primo (in catasto indicato come piano secondo) o soffitta, è costituito da un unico ambiente destinato a soffitta ed una scala che lo collega al piano inferiore.

Si specifica che la soffitta è attualmente suddivisa in quattro ambienti da pareti in cartongesso e librerie in legno. Tali divisori dovranno essere rimossi perchè non legittimati.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA DELLA SELVA, 45, PIANO S1-T-1

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della porzione di villino bifamiliare con annessa corte comune costituito da una cantina la piano interrato ed una scala interna che lo collega ad una seconda cantina con locale tecnico al piano terra. Infine il piano primo a destinazione residenziale è costituita da quattro camere da letto, un bagno ed un W.C., una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un ampio ingresso e quattro balconi esterni.

L'immobile è altresì corredato da un portico al piano terra ed una terrazza o solarium al piano terzo comuni con il lotto n° 3.

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA DELLA SELVA, 45,
PIANO T-2**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della porzione di villino bifamiliare con annessa corte comune costituito da una cantina con locale tecnico e W.C. al piano terra e l'abitazione al piano secondo. Quest'ultima è costituita da quattro camere da letto, un bagno ed un W.C., una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un ampio ingresso e quattro balconi esterni.

L'immobile è altresì corredato da un portico al piano terra ed una terrazza o solarium al piano terzo comuni con il lotto n° 2.

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA DELLA
SELVA, 45, PIANO T**

Piena Proprietà per la quota di 52/60 del terreno edificabile intercluso il cui accesso è garantito esclusivamente dalla servitù costituita sulle particelle 609, 610 e parte della particella 1569 (di cui al lotto n. 1).

Il terreno risulta delimitato su tre lati e completamente definito con massetto in cemento. Attualmente viene utilizzato come parcheggio e area svago.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Avv. Fabrizio Guerritore di Roma e dalla relazione preliminare redatta dall'Avv. Lorenzo Cervellera, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 20/120)
- **** Omissis **** (Proprietà 25/120)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 25/120)

CONFINI

Il villino con annessa corte esclusiva confina con particella 179, particella 1449, particella 971 e 610, particella 642 s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	148,37 mq	179,86 mq	1,00	179,86 mq	2,80 m	Terra
Balcone scoperto	35,93 mq	35,93 mq	0,25	8,98 mq	0,00 m	Terra
Cantina	137,24 mq	169,81 mq	0,50	84,91 mq	2,40 m	Seminterrato
Soffitta	120,90 mq	160,74 mq	0,33	53,04 mq	1,41 m	Primo
Giardino	1050,00 mq	1050,00 mq	0,18	189,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				515,79 mq		
Incidenza condominiale:				20,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				618,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile presenta opere illegittimamente realizzate e per le quali sarà da prevedere la demolizione ed il ripristino allo stato originario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1986 al 09/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL,COL,COL, Fg. 8, Part. 1569 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 261,261,261 Rendita € 921,88

		Piano T-1-2
Dal 09/04/2008 al 04/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 1569 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 261 Rendita € 921,88 Piano T-1-2

Si specifica che la ditta catastale è attualmente corrispondente a seguito di Voltura catastale presentata dal sottoscritto aggiornandola con i titoli di proprietà riportati in perizia.

La ditta catastale esatta è la seguente:

**** Omissis **** nata a COLLEFERRO il 21/04/1964 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 20/120;
**** Omissis **** nata a COLLEFERRO il 03/08/1968 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 25/120;
**** Omissis **** nato a COLLEFERRO il 03/08/1970 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 25/120;
**** Omissis **** nato a COLLEFERRO il 31/05/1972 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 25/120;
**** Omissis **** nato a COLLEFERRO il 16/07/1966 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 25/120.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	8	1569			A7	3	8,5	261	921,88	T-1-2	

PRECISAZIONI

Esaminati i titoli di proprietà e tutti gli atti intermedi, si è constatato che nella dichiarazione di successione a morte dell'ava paterna **** Omissis **** vedova **** Omissis ****, si dichiara la proprietà dell'immobile per la quota di 1000/1000, mentre in realtà la quota che andava in successione era pari ai 500/1000. Infatti successivamente, tra i titoli esaminati, è presente un Atto di Compravendita dove la **** Omissis **** (madre degli esecutati) acquistava la quota 500/1000 dell'immobile in esame. Quanto sopra è stato dettagliatamente riportato nella cronistoria dei titoli di proprietà.

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione e definito in ogni sua parte con rifiniture di alta qualità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono il cancello carrabile e pedonale e seppur divisi catastalmente in sito, le aree giardinate del presente lotto e dei successivi lotti n. 2 e 3, non sono delimitati. Quindi possono essere considerati comuni a più immobili. Il successivo lotto n. 4 è comune ai tre lotti poichè utilizzato come parcheggio e svago.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appresso elencate, l'immobile in esame risulta di piena proprietà e libera disponibilità degli esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli qualsiasi natura che possano pregiudicarne la libera disponibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;

Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;

Copertura: a tetto a due falde in cemento armato gettato in opera;

Rifinitura pareti esterne: parte a mattoni in cotto posti a cortina, in parte ad intonaco tinteggiato ed in parte a doghe in legno;

Pavimenti interni: monocottura e ceramica e parquet;

Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che in parte sono definiti con ceramiche;

Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;

Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello e vetro antisfondamento;

Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione ottime.

Le rifiniture sono risultate essere di alta qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal **** Omissis **** e la di lui famiglia che lo detengono senza titolo ma in qualità di comproprietario come da titoli indicati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1986 al 19/06/1989	**** Omissis ****	Accettazione Tacita d'Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. A. Scuto coadiutore del Notaio S. Albano di Valmontone	10/10/1986	500236	18318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	03/11/1986	3807	2448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	14/10/1986	2832	210		
Dal 03/11/1986 al 19/06/1989	**** Omissis ****	Accettazione tacita d'eredità con beneficio d'inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. A. Scuto coadiutore del Notaio S. Albano di Valmontone	28/10/1986	500301	18351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	03/11/1986	3808	2449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	30/10/1986	3876	210		
Dal 19/06/1989 al 27/02/1990	**** Omissis ****	Denuncia di successione 1			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	19/06/1989	2409	1404
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/1990 al 04/12/2009	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Raiti	13/02/1990	22086	5213

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	27/02/1990	905	565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2009 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Denuncia di Successione Testamentaria 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/04/2008	8	573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	04/12/2009	7949	4554
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2010	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria e modificativa 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/2009	7	581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	12/01/2010	171	76
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Il testamento allegato alla Denuncia di Successione a morte della **** Omissis **** prevedeva che tutti gli averi della de cuius andassero, per la quota di legittime e disponibile ai figli **** Omissis **** mentre alla figlia **** Omissis **** la sola quota di legittima. Per tale motivo le quote di di proprietà differiscono tra gli attuali proprietari.

N.B. la denuncia di successione 1 è riferita alla morte della sig. **** Omissis ****
La denuncia di successione 2 è riferita alla morte della sig. **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 11/03/2013
Reg. gen. 1133 - Reg. part. 139
Quota: 4/5
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.515,18
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 03/01/2013
N° repertorio: 211
Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 11/03/2013
Reg. gen. 1133 - Reg. part. 138
Quota: 4/5
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.185,45
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 03/01/2013
N° repertorio: 200
Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 14/08/2013
Reg. gen. 4299 - Reg. part. 497
Quota: 4/5
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 101.953,82
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11720

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 14/08/2013

Reg. gen. 4298 - Reg. part. 496

Quota: 4/5

Importo: € 320.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 254.866,74

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11721

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 07/07/2014

Reg. gen. 2873 - Reg. part. 368

Quota: 75/120

Importo: € 325.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 324.576,19

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 14/12/2013

N° repertorio: 27637

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 02/03/2018

Reg. gen. 811 - Reg. part. 595

Quota: 4/5

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile urbano la cui destinazione d'uso principale è Residenziale dal momento dell'ultimazione dei lavori di definizione e rifinitura.

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.

L'unità immobiliare è stata realizzata con licenza edilizia n° 10 del 07/02/1967 protocollo 705 intestata alla ditta **** Omissis ****. Nel fascicolo presente agli archivi degli uffici tecnici del Comune di Colferro, è risultato il solo certificato di collaudo statico regolarmente depositato alla Prefettura di Roma al protocollo 8494 Div. 4 in data 22/12/1969.

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, rispetto al progetto allegato alla Licenza edilizia, si sono constatate alcune piccole divergenze che presumibilmente possono essere state realizzate in corso d'opera. Le divergenze di che trattasi consistono nell'aver realizzato una scala interna di forma diversa rispetto al progetto approvato, modificando altresì alcuni tramezzi divisorii.

Un'altra modifica riscontrata consiste nel cambio di destinazione d'uso del locale al piano seminterrato che da garage, ripostiglio, loc. caldaia, lavatoio, attualmente è indicato come cantina ma utilizzato come locale rustico.

Il piano primo o soffitta è attualmente suddivisa in quattro ambienti da pareti in cartongesso e librerie in legno. Infine è stato realizzato un portico al piano seminterrato (adiacente ai locali cantina) con struttura in legno, di conseguenza la sua demolizione non causerà danni alla struttura originaria.

Divergenze queste che rendono l'unità immobiliare NON CONFORME ALLE NORMATIVE URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI, ma che potranno essere regolarizzate con la demolizione del portico, mentre per le altre modifiche interne si potrà presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività a Sanatoria e pagando una sanzione amministrativa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono stati dichiarati vincoli ed oneri condominiali anche se la gestione delle parti comuni di fatto, vengono svolti da tutti i comproprietari.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Avv. Fabrizio Guerritore di Roma e dalla relazione preliminare redatta dall'Avv. Lorenzo Cervellera, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile in questione è oggetto anche della procedura esecutiva n. 213/2018, a cui lo scrivente CTU farà riferimento nella redazione della presente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 8/60)
- **** Omissis **** (Proprietà 13/60)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 8/60)
- **** Omissis **** (Proprietà 13/60)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il villino di cui è parte l'immobile in esame confina con particella 1569, particella 1113, particelle 181 e 182, particella 642 s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	163,84 mq	200,87 mq	1,00	200,87 mq	3,10 m	Primo
Balconi scoperti	43,53 mq	43,53 mq	0,25	10,88 mq	0,00 m	Primo
Cantina	21,72 mq	31,33 mq	0,20	6,27 mq	2,40 m	Terra
Cantina	13,38 mq	22,85 mq	0,20	4,57 mq	2,10 m	Interrato
Giardino	1545,00 mq	772,50 mq	0,18	139,05 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				361,64 mq		
Incidenza condominiale:				30,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				470,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 179, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 261,261,261,261,261,261 Rendita € 867,65 Piano T-1-S1
Dal 09/04/2008 al 04/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 179, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 261 Rendita € 867,65 Piano T-1-S1

Si specifica che la ditta catastale è corrispondente poichè è stata aggiornata con la presentazione della voltura catastale dei titoli di proprietà riportati in perizia.

La ditta catastale esatta è la seguente:

**** Omissis **** nata a COLLEFERRO il 21/04/1964 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 8/60;
 **** Omissis **** nata a COLLEFERRO il 03/08/1968 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60;
 **** Omissis **** nato a COLLEFERRO il 03/08/1970 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60;
 **** Omissis **** nato a COLLEFERRO il 31/05/1972 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60;
 **** Omissis **** nato a COLLEFERRO il 16/07/1966 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	8	179	2		A7	2	8	261	867,65	T-1-S1	

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e definito in ogni sua parte con rifiniture di buona qualità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono il cancello carrabile e pedonale e seppur divisi catastalmente in sito, le aree giardinate del presente lotto e dei lotti n. 1 e 3, non sono delimitati. Quindi possono essere considerati comuni a più immobili. Il successivo lotto n. 4 è comune ai tre lotti poichè utilizzato come parcheggio e area di svago.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appresso elencate, l'immobile in esame risulta di piena proprietà e libera disponibilità degli esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli qualsiasi natura che possano pregiudicarne la libera disponibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;

Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;

Copertura: a terrazzo praticabile;

Rifinitura pareti esterne: nella maggior consistenza le pareti esterne sono definite con intonaco tinteggiato, le pareti delle scale condominiali sono definite con mosaico di ceramica;

Pavimenti interni: monocottura, ceramica, marmo e marmette di graniglia;

Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e

della cucina che in parte sono definiti con ceramiche;
 Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;
 Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello e vetro antisfondamento;
 Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;
 Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e funzionante;
 Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;
 Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione buone.
 Le rifiniture sono risultate essere di buona qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla **** Omissis **** e la di lei famiglia che lo detengono senza titolo ma in qualità di comproprietaria come da titoli indicati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2009 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Denuncia di Successione Testamentaria 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/04/2008	8	573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	04/12/2009	7949	4554
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2010	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria e modificativa 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/2009	7	581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	12/01/2010	171	76
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Il testamento allegato alla Denuncia di Successione a morte della **** Omissis **** prevedeva che tutti gli averi della de cuius andassero, per la quota di legittime e disponibile ai figli **** Omissis **** mentre alla figlia **** Omissis **** la sola quota di legittima. Per tale motivo le quote di proprietà differiscono tra gli attuali proprietari.

N.B. La denuncia di successione 2 si riferisce a morte della **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 11/03/2013
Reg. gen. 1133 - Reg. part. 139
Quota: 4/5
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.515,18
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 03/01/2013
N° repertorio: 211
Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 11/03/2013
Reg. gen. 1133 - Reg. part. 138
Quota: 4/5
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 157.185,45
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 03/01/2013

N° repertorio: 200

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 14/08/2013

Reg. gen. 4299 - Reg. part. 497

Quota: 4/5

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 101.953,82

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11720

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 14/08/2013

Reg. gen. 4298 - Reg. part. 496

Quota: 4/5

Importo: € 320.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 254.866,74

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11721

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 07/07/2014

Reg. gen. 2873 - Reg. part. 368

Quota: 75/120

Importo: € 325.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 324.576,19

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 14/12/2013

N° repertorio: 27637

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca in rinnovazione

Iscritto a Velletri il 08/11/2016

Reg. gen. 5208 - Reg. part. 797

Quota: 1/1

Importo: € 1.549.370,70

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 516.456,90

Rogante: Notaio Donato Pastorino

Data: 27/12/1996

N° repertorio: 23324

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca di Rinnovazione
Iscritto a Velletri il 31/10/2017
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 837
Quota: 1/1
Importo: € 1.549.370,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 516.456,90
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 27/12/1996
N° repertorio: 23324

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 02/03/2018
Reg. gen. 811 - Reg. part. 595
Quota: 4/5
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 03/05/2018
Reg. gen. 2021 - Reg. part. 1502
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il presente Verbale di Pignoramento riguarda la procedure esecutiva RGE 213/2018 riunita alla principale RGE 79/2018.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità pregiudizievoli sono carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile urbano la cui destinazione d'uso principale è Residenziale dal momento dell'ultimazione dei lavori di definizione e rifinitura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il villino bifamiliare di cui è parte l'unità immobiliare in esame, è stata realizzata con licenza edilizia n° 38 del 07/07/1959 protocollo 5266 intestata alla ditta **** Omissis ****. Nel fascicolo rinvenuto presso l'ufficio tecnico del Comune di Collesferro, si è constatata l'esistenza del Certificato di Collaudo Tecnico regolarmente depositato in prefettura al n° 29157 di protocollo in data 10/08/1960. Si è reperito altresì il Permesso di Abitabilità n° 30 rilasciato in data 17/08/1960.

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, paragonato al grafico di progetto allegato alla Licenza edilizia, si è constatata la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della presente, quindi ad eccezione di alcune porte interne realizzate in posizione diversa da quelle indicate in progetto, si può asserire che lo stesso è CONFORME ALLE NORMATIVE URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI. Si specifica che sul terrazzo di copertura o solarium è stata realizzata una tettoia in legno che per legittimare l'intero edificio dovrà essere rimossa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono stati dichiarati vincoli ed oneri condominiali anche se la gestione delle parti comuni di fatto, vengono svolti da tutti i comproprietari.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Colferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Avv. Fabrizio Guerritore di Roma e dalla relazione preliminare redatta dall'Avv. Lorenzo Cervellera, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile in questione è oggetto anche della procedura esecutiva n. 213/2018, a cui lo scrivente CTU farà riferimento nella redazione della presente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 8/60)
- **** Omissis **** (Proprietà 13/60)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 8/60)
- **** Omissis **** (Proprietà 13/60)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il villino di cui è parte l'immobile in esame confina con particella 1569, particella 1113, particelle 181 e 182, particella 642 s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	163,61 mq	200,08 mq	1,00	200,08 mq	3,10 m	Secondo
Balconi scoperti	43,53 mq	43,53 mq	0,25	10,88 mq	0,00 m	Primo
Cantina	65,25 mq	82,89 mq	0,20	6,27 mq	2,40 m	Terra
Giardino	1545,00 mq	772,50 mq	0,18	139,05 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				356,28 mq		
Incidenza condominiale:				30,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				463,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 06/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 179, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 261 Rendita € 921,88 Piano T-2
Dal 06/12/2005 al 09/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 179, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 261 Rendita € 921,88 Piano T-2
Dal 09/04/2008 al 04/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 179, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 261 Rendita € 921,88 Piano T-2

Si specifica che la ditta catastale è corrispondente poichè non è stata aggiornata con la presentazione della Voltura catastale dei titoli di proprietà riportati in perizia.

La ditta catastale esatta è la seguente:

**** Omissis **** nata a COLLEFFERRO il 21/04/1964 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 8/60;
**** Omissis **** nata a COLLEFFERRO il 03/08/1968 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60;
**** Omissis **** nato a COLLEFFERRO il 03/08/1970 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60;
**** Omissis **** nato a COLLEFFERRO il 31/05/1972 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60;
**** Omissis **** nato a COLLEFFERRO il 16/07/1966 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	8	179	3		A7	3	8,5	261	921,88	T-2	

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e definito in ogni sua parte con rifiniture di buona qualità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono il cancello carrabile e pedonale e seppur divisi catastalmente in sito, le aree giardinate del presente lotto e dei lotti n. 1 e 2, non sono delimitati. Quindi possono essere considerati comuni a più immobili. Il successivo lotto n. 4 è comune ai tre lotti poichè utilizzato come parcheggio e area di svago.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appresso elencate, l'immobile in esame risulta di piena proprietà e libera disponibilità degli esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli qualsiasi natura che possano pregiudicarne la libera disponibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: a telaio in cemento armato con pilastri e travi portanti e di collegamento gettati in opera;

Solai: latero-cemento gettato in opera con travi e cordoli di collegamento;

Copertura: a terrazzo praticabile;

Rifinitura pareti esterne: nella maggior consistenza le pareti esterne sono definite con intonaco tinteggiato, le pareti delle scale condominiali sono definite con mosaico di ceramica;

Pavimenti interni: monocottura, ceramica, marmo e marmette di graniglia;

Rifinitura pareti interne: intonaco civile definito con tinteggiatura ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che in parte sono definiti con ceramiche;

Infissi esterni: Finestre in Legno con vetrocamera con avvolgibili in plastica;

Porta d'ingresso del tipo blindata con pannello in legno massello e vetro antisfondamento;

Infissi interni: porte del tipo tamburate in legno;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia e funzionante;

Impianto idrico: esistente e apparentemente funzionante;

Impianto termico: del tipo tradizionale ed autonomo con piastre in alluminio preverniciate bianche e Caldaia a Gas; Condizioni generali delle unità immobiliari: in condizioni di manutenzione e conservazione buone.

Le rifiniture sono risultate essere di buona qualità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla **** Omissis **** e la di lui famiglia che lo detengono senza titolo ma in qualità di comproprietario come da titoli indicati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2009 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Denuncia di Successione Testamentaria 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/04/2008	8	573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	04/12/2009	7949	4554
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2010	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria e modificativa 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/2009	7	581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	12/01/2010	171	76
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Il testamento allegato alla Denuncia di Successione a morte della **** Omissis **** prevedeva che tutti gli averi della de cuius andassero, per la quota di legittime e disponibile ai figli **** Omissis **** mentre alla figlia **** Omissis **** la sola quota di legittima. Per tale motivo le quote di proprietà differiscono tra gli attuali proprietari.

N.B. La denuncia di successione 2 si riferisce a morte di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 11/03/2013
 Reg. gen. 1133 - Reg. part. 139
 Quota: 4/5
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 105.515,18
 Rogante: Tribunale di Bologna
 Data: 03/01/2013
 N° repertorio: 211
 Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 11/03/2013
 Reg. gen. 1133 - Reg. part. 138
 Quota: 4/5
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 157.185,45

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 03/01/2013

N° repertorio: 200

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 14/08/2013

Reg. gen. 4299 - Reg. part. 497

Quota: 4/5

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 101.953,82

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11720

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 14/08/2013

Reg. gen. 4298 - Reg. part. 496

Quota: 4/5

Importo: € 320.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 254.866,74

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11721

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 07/07/2014

Reg. gen. 2873 - Reg. part. 368

Quota: 75/120

Importo: € 325.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 324.576,19

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 14/12/2013

N° repertorio: 27637

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca in rinnovazione

Iscritto a Velletri il 08/11/2016

Reg. gen. 5208 - Reg. part. 797

Quota: 1/1

Importo: € 1.549.370,70

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 516.456,90

Rogante: Notaio Donato Pastorino

Data: 27/12/1996

N° repertorio: 23324

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca di Rinnovazione
Iscritto a Velletri il 31/10/2017
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 837
Quota: 1/1
Importo: € 1.549.370,70
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 516.456,90
Rogante: Notaio Donato Pastorino
Data: 27/12/1996
N° repertorio: 23324

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 02/03/2018
Reg. gen. 811 - Reg. part. 595
Quota: 4/5
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 03/05/2018
Reg. gen. 2021 - Reg. part. 1502
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il presente Verbale di Pignoramento riguarda la procedure esecutiva RGE 213/2018 riunita alla principale RGE 79/2018.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità pregiudizievoli sono carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di immobile urbano la cui destinazione d'uso principale è Residenziale dal momento dell'ultimazione dei lavori di definizione e rifinitura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il villino bifamiliare di cui è parte l'unità immobiliare in esame, è stata realizzata con licenza edilizia n° 38 del 07/07/1959 protocollo 5266 intestata alla ditta **** Omissis ****. Nel fascicolo rinvenuto presso l'ufficio tecnico del Comune di Collesferro, si è constatata l'esistenza del Certificato di Collaudo Tecnico regolarmente depositato in prefettura al n° 29157 di protocollo in data 10/08/1960. Si è reperito altresì il Permesso di Abitabilità n° 30 rilasciato in data 17/08/1960.

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, paragonato al grafico di progetto allegato alla Licenza edilizia, si è constatata la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della presente, quindi ad eccezione di alcune porte interne realizzate in posizione diversa da quelle indicate in progetto, si può asserire che lo stesso è CONFORME ALLE NORMATIVE URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI.

Si specifica che sul terrazzo di copertura o solarium è stata realizzata una tettoia in legno che per legittimare l'intero edificio dovrà essere rimossa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono stati dichiarati vincoli ed oneri condominiali anche se la gestione delle parti comuni di fatto, vengono svolti da tutti i comproprietari.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Collesferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Avv. Fabrizio Guerritore di Roma e dalla relazione preliminare redatta dall'Avv. Lorenzo Cervellera, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile in questione è oggetto anche della procedura esecutiva n. 213/2018, a cui lo scrivente CTU farà riferimento nella redazione della presente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 8/60)
- **** Omissis **** (Proprietà 13/60)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 13/60)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il terreno edificabile intercluso confina con particella 1569, particella 179, particella 535, particella 211 s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Edificabile	1245,00 mq	1245,00 mq	1,00	1245,00 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	1245,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1245,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1984 al 03/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 642 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.12.45 Reddito dominicale 1,45 Reddito agrario € 0,48
Dal 03/01/2002 al 04/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 642 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.12.45 Reddito dominicale 1,16 Reddito agrario € 0,39

Si specifica che la ditta catastale è corrispondente poichè è stata aggiornata con la presentazione della Voltura Catastale dei i titoli di proprietà riportati in perizia.

La ditta catastale esatta è la seguente:

**** Omissis **** nata a COLLEFERRO il 21/04/1964 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 8/60;
**** Omissis **** nata a COLLEFERRO il 03/08/1968 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60;
**** Omissis **** nato a COLLEFERRO il 03/08/1970 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60;
**** Omissis **** nato a COLLEFERRO il 31/05/1972 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60;
**** Omissis **** nato a COLLEFERRO il 16/07/1966 cod. fisc **** Omissis **** Proprieta` per 13/60.

DATI CATASTALI

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
8	642				Pascolo	2	0.12.45	1,16	0,39	

Corrispondenza catastale

Trattasi di un terreno i cui confini risultano abbastanza regolari a formare un trapezio. Questo è delimitato su due lati da recinzioni e siepi, un lato è adiacente ad un fabbricato e l'altro è privo di delimitazioni. Considerata la situazione dei luoghi, la superficie risulta pressoché conforme alla mappa catastale.

PRECISAZIONI

L'accesso al terreno avviene esclusivamente dal cancello carrabile posto su Via della Selva 43/45, attraverso una servitù di passaggio costituita di fatto per l'accesso ai lotti n.ri 1, 2 e 3.

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni, pavimentato con massetto in calcestruzzo armato e parzialmente delimitato.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono il cancello carrabile e pedonale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ad eccezione delle formalità pregiudizievoli appresso elencate, l'immobile in esame risulta di piena proprietà e libera disponibilità degli esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli qualsiasi natura che possano pregiudicarne la libera disponibilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno Edificabile per il quale si allega stralcio del PRG vigente e le relative Norme Tecniche d'Attuazione. In particolare nel PRG del Comune di Collesalvo, il terreno ricade in "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1" le cui norme dettano le seguenti indicazioni:

Le zone residenziali sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate.

In tali zone, secondo le previsioni del programma pluriennale di attuazione, il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) S_m = superficie minima del lotto mq 900, ad eccezione dei lotti interclusi la cui superficie minima può essere di mq 700;

b) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq;

- c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 Mq/100 Mc;
d) Aree a verde privato = 3 mq /100 mc;
e) H = Altezza Massima = 10,50 ml:
f) VI = indice di visuale libera = 0,5; salvo allineamento prevalente preesistente distanza minima dai confini 5 m, dai cigli stradali 5 m per strade di sezione non superiore a ml. 15;
g) Q = Rapporto massimo di copertura = 35%;
h) R = 1,50
- Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** e le di loro famiglie che utilizzano come parcheggio ed area di svago..

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2009 al 12/01/2010	**** Omissis ****	Denuncia di Successione Testamentaria 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/04/2008	8	573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	04/12/2009	7949	4554
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2010	**** Omissis ****	Denuncia di successione testamentaria e modificativa 2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/10/2009	7	581
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	12/01/2010	171	76
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Il testamento allegato alla Denuncia di Successione a morte della **** Omissis **** prevedeva che tutti gli averi della de cuius andassero, per la quota di legittime e disponibile ai figli **** Omissis **** mentre alla figlia **** Omissis **** la sola quota di legittima. Per tale motivo le quote di proprietà differiscono tra gli attuali proprietari.

N.B. La denuncia di successione 2 si riferisce a morte della **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 11/03/2013
 Reg. gen. 1133 - Reg. part. 139
 Quota: 4/5
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 105.515,18
 Rogante: Tribunale di Bologna
 Data: 03/01/2013
 N° repertorio: 211
 Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 11/03/2013
 Reg. gen. 1133 - Reg. part. 138
 Quota: 4/5
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 157.185,45
 Rogante: Tribunale di Bologna
 Data: 03/01/2013

N° repertorio: 200

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 14/08/2013

Reg. gen. 4299 - Reg. part. 497

Quota: 4/5

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 101.953,82

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11720

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 14/08/2013

Reg. gen. 4298 - Reg. part. 496

Quota: 4/5

Importo: € 320.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 254.866,74

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11721

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 07/07/2014

Reg. gen. 2873 - Reg. part. 368

Quota: 75/120

Importo: € 325.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 324.576,19

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 14/12/2013

N° repertorio: 27637

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 02/03/2018

Reg. gen. 811 - Reg. part. 595

Quota: 4/5

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle su elencate formalità pregiudizievoli sono carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di un terreno edificabile intercluso:

Terreno Edificabile per il quale si allega stralcio del PRG vigente e le relative Norme Tecniche d'Attuazione. In particolare nel PRG del Comune di Collesferro, il terreno ricade in "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1" le cui norme dettano le seguenti indicazioni:

Le zone residenziali sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate.

In tali zone, secondo le previsioni del programma pluriennale di attuazione, il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

a) S_m = superficie minima del lotto mq 900, ad eccezione dei lotti interclusi la cui superficie minima può essere di mq 700;

b) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq;

c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 Mq/100 Mc;

d) Aree a verde privato = 3 mq /100 mc;

e) H = Altezza Massima = 10,50 ml;

f) VI = indice di visuale libera = 0,5; salvo allineamento prevalente preesistente distanza minima dai confini 5 m, dai cigli stradali 5 m per strade di sezione non superiore a ml. 15;

g) Q = Rapporto massimo di copertura = 35%;

h) R = 1,50

Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di un terreno edificabile libero senza edifici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono stati dichiarati vincoli ed oneri condominiali anche se la gestione delle parti comuni di fatto, vengono svolti da tutti i comproprietari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nel pignoramento di cui alla procedura RGE 79/2018 venivano elencate le quote di proprietà dei seguenti immobili:

1.1) Piena Proprietà per la quota complessiva di 4/5 dell'abitazione in Villino sito nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 45 censito in catasto al Foglio 8 particella 1569 senza subalterni. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 1. Si specifica che l'esatta quota corrisponde ai 100/120 differente dai 4/5 indicati nel pignoramento (il tutto descritto in perizia e riscontrabili dai titoli allegati).

2.1) Piena Proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo civile sito nel Comune di Colleferro Via Francesco Petrarca n. 44 censito in catasto al Foglio 8 particella 931 sub 35. Questo immobile, dalla documentazione in atti e dalle ulteriori ricerche eseguite, è risultato già alienato a terze persone estranee alla procedura in forza del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Velletri in data 13/04/2018 Rep. n. 536, trascritto a Velletri il dì 06/06/2018 al n° 1930 reg. part. Pertanto è stato escluso dalla valutazione.

3.1) Piena Proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione in villino sito nel Comune di Colleferro Via Vincenzo Monti n. 12 già censito in catasto al Foglio 8 particella 945 sub 1 graffata alla particella 950 senza subalterni (nel pignoramento erroneamente era dato come un ulteriore immobile). Attualmente detto immobile è censito al Foglio 8 particella 945 sub 501 graffato alla particella 950 sub 501 Categoria C/1 (Commerciale). Questo immobile, dalla documentazione in atti e dalle ulteriori ricerche eseguite, è risultato già alienato a terze persone estranee alla procedura in forza del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Velletri in data 28/11/2017 Rep. n. 1316, trascritto a Velletri il 20/12/2017 al n° 4159 reg. part. Pertanto è stato escluso dalla valutazione.

4.1) Piena Proprietà per la quota complessiva di 52/60 dell'abitazione in Villino sito nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 43 censito in catasto al Foglio 8 particella 179 sub 2. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 2.

5.1) Piena Proprietà per la quota complessiva di 52/60 dell'abitazione in Villino sito nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 43 censito in catasto al Foglio 8 particella 179 sub 3. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 3.

6.1) Piena Proprietà per la quota complessiva di 52/60 del terreno (edificabile) sito nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 43/45 censito in catasto al Foglio 8 particella 642. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 4.

Nel pignoramento di cui alla procedura RGE 213/2018 riunita alla precedente, venivano elencate le quote di proprietà dei seguenti immobili:

1.2) DEL LOTTO N. 2 - Piena Proprietà per la quota complessiva di 60/60 dell'abitazione in Villino sito nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 43 censito in catasto al Foglio 8 particella 179 sub 2. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 2.

2.2) DEL LOTTO N. 3 - Piena Proprietà per la quota complessiva di 60/60 dell'abitazione in Villino sito

nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 43 censito in catasto al Foglio 8 particella 179 sub 3. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 3.

RIEPILOGANDO, in perizia sono stati formati n° 4, così indicati:

LOTTO N. 1 - Quota 100/120 della Piena Proprietà del Villino in Colleferro Via della Selva 43/45 censito al Foglio 8 p.lla 1569 senza subalterni compresi area pertinenziale ed accessori comuni;

LOTTO N. 2 - Quota 1/1 della Piena Proprietà del Villino in Colleferro Via della Selva 43/45 censito al Foglio 8 p.lla 179 sub 2 compresi area pertinenziale ed accessori comuni;

LOTTO N. 3 - Quota 1/1 della Piena Proprietà del Villino in Colleferro Via della Selva 43/45 censito al Foglio 8 p.lla 179 sub 3 compresi area pertinenziale ed accessori comuni;

Lotto n. 4 - Quota 52/60 della Piena Proprietà del terreno Edificabile in Colleferro Via della Selva n. 43/45 censito al Foglio 8 particella 642.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-1-2
Piena Proprietà per la quota di 100/120 del villino con corte esclusiva costituito da un piano eminterrato (in catasto indicato piano terra), adibito a Cantine e ripostigli oltre ad una scala interna che lo collega al piano superiore. Al Piano superiore o Rialzato (in catasto al Piano primo) adibito a residenza costituita da n. 3 camere da letto, due bagni ed un W.C., una cucina con zona pranzo, un soggiorno e due disimpegni ed una scala che lo collega al piano superiore ed inferiore. Esternamente sempre al piano rialzato vi è un balcone ed una scala con terrazzino di ingresso. Al piano primo (in catasto indicato come piano secondo) o soffitta, è costituito da un unico ambiente destinato a soffitta ed una scala che lo collega al piano inferiore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1569, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (100/120)
Valore di stima del bene: € 706.000,00
Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto:
 1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono buone perché definito in ogni sua parte e con materiali di alta qualità.
 2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, sono da giudicarsi ottimi in quanto l'immobile si trova nel centro storico e commerciale del Comune di Colleferro;
 3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda, detratti i costi per il ripristino delle opere abusivamente realizzate e non condonabili.
Costi che da conteggi effettuati sono quantificati in € 15'500.00.
A questo punto considerato che la quota pignorata corrisponde ai 100/120 della piena proprietà (come descritto in perizia), effettuando le dovute operazioni matematiche, si avrà un

valore pari a: € 866'530,00 x 100/120 = € 722'079.45 ai quali, detratti i costi di ripristino pari ad € 15'500.00 daranno un probabile valore commerciale dell'immobile pignorato pari ad: € 706'579.45 (€ 722'079.45 - € 15'500.00), che arrotondato da un probabile valore commerciale di € 706'000.00, corrispondente anche al prezzo a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-1-2	618,95 mq	1.400,00 €/mq	€ 866.530,00	83,33	€ 706.000,00
Valore di stima:					€ 706.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano S1-T-1
 Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della porzione di villino bifamiliare con annessa corte comune costituito da una cantina la piano interrato ed una scala interna che lo collega ad una seconda cantina con locale tecnico al piano terra. Infine il piano primo a destinazione residenziale è costituita da quattro camere da letto, un bagno ed un W.C., una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un ampio ingresso e quattro balconi esterni. L'immobile è altresì corredato da un portico al piano terra ed una terrazza o solarium al piano terzo comuni con il lotto n° 3.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 179, Sub. 2, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 653.000,00
 Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

 - delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono buone perché definito in ogni sua parte e con materiali di buona qualità.
 - delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, sono da giudicarsi ottimi in quanto l'immobile si trova nel centro storico e commerciale del Comune di Colleferro;
 - dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda, detratti i costi per il ripristino delle opere abusivamente realizzate e non condonabili.
 Costi che da conteggi effettuati sono quantificati in € 4'500.00.
 A questo punto effettuando le dovute operazioni matematiche, si avrà un valore pari a: € 658'182,00 ai quali, detratti i costi di ripristino pari ad € 4'500.00 daranno un probabile valore

commerciale dell'immobile pignorato pari ad: € 653'682.00, che arrotondato da un probabile valore commerciale di € 653'000.00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano S1-T-1	470,13 mq	1.400,00 €/mq	€ 658.182,00	100,00	€ 653.000,00
Valore di stima:					€ 653.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-2
 Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della porzione di villino bifamiliare con annessa corte comune costituito da una cantina con locale tecnico e W.C. al piano terra e l'abitazione al piano secondo. Quest'ultima è costituita da quattro camere da letto, un bagno ed un W.C., una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un ampio ingresso e quattro balconi esterni. L'immobile è altresì corredato da un portico al piano terra ed una terrazza o solarium al piano terzo comuni con il lotto n° 2.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 179, Sub. 3, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 643.000,00
 Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

 - delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'igienicità ecc. che nel caso specifico sono buone perché definito in ogni sua parte e con materiali di buona qualità.
 - delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc., che, sono da giudicarsi ottimi in quanto l'immobile si trova nel centro storico e commerciale del Comune di Colleferro;
 - dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda, detratti i costi per il ripristino delle opere abusivamente realizzate e non condonabili.
 Costi che da conteggi effettuati sono quantificati in € 4'500.00.
 A questo punto effettuando le dovute operazioni matematiche, si avrà un valore pari a: € 648'424,00 ai quali, detratti i costi di ripristino pari ad € 4'500.00 daranno un probabile valore commerciale dell'immobile pignorato pari ad: € 643'924.00, che arrotondato da un probabile valore commerciale di € 643'000.00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-2	463,16 mq	1.400,00 €/mq	€ 648.424,00	100,00	€ 643.000,00
				Valore di stima:	€ 643.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T
 Piena Proprietà per la quota di 52/60 del terreno edificabile intercluso il cui accesso è garantito esclusivamente dalla servitù costituita sulle particelle 609, 610 e parte della particella 1569 (di cui al lotto n. 1). Il terreno risulta delimitato su tre lati e completamente definito con massetto in cemento. Attualmente viene utilizzato come parcheggio e area svago. Identificato al catasto Terreni - Fig. 8, Part. 642, Qualità Pascolo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (52/60)
 Valore di stima del bene: € 323.000,00
 Sul terreno è possibile la realizzazione di un fabbricato la cui altezza massima può essere di ml. 10.50 e la volumetria consentita è pari a mc 2'490.
 Per la stima, considerato che è possibile l'edificazione con il rilascio del permesso di costruire diretto, lo scrivente CTU ha previsto, anche a seguito di ricerche di mercato effettuate, un valore unitario pari ad € 150.00/mc realizzabile.
 Il calcolo matematico quindi, corrisponde a: $Mc\ 2'490 \times €\ 150.00 = €\ 373'500.00$. Considerato altresì che la quota pignorata corrisponde ai 52/60, pari cioè al'86.67%, il più probabile valore commerciale è pari ad € 323'712.,50 che arrotondato da € 323'000.00 corrispondente anche al valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T	1245,00 mq	300,00 €/mq	€ 373.500,00	86,67	€ 323.000,00
				Valore di stima:	€ 323.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sono esclusi dalla perizia perchè già trasferiti con da pignoramento i seguenti immobili: di cui alla procedura RGE 79/2018 venivano elencate le quote di proprietà dei seguenti immobili:

1.1) Piena Proprietà per la quota complessiva di 4/5 dell'abitazione in Villino sito nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 45 censito in catasto al Foglio 8 particella 1569 senza subalterni. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 1. Si specifica che l'esatta quota corrisponde ai 100/120 differente dai 4/5 indicati nel pignoramento (il tutto descritto in perizia e riscontrabili dai titoli allegati).

2.1) Piena Proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione di tipo civile sito nel Comune di Colleferro Via Francesco Petrarca n. 44 censito in catasto al Foglio 8 particella 931 sub 35. Questo immobile, dalla documentazione in atti e dalle ulteriori ricerche eseguite, è risultato già alienato a terze persone estranee alla procedura in forza del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Velletri in data 13/04/2018 Rep. n. 536, trascritto a Velletri il dì 06/06/2018 al n° 1930 reg. part. Pertanto è stato escluso dalla valutazione.

3.1) Piena Proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione in villino sito nel Comune di Colleferro Via Vincenzo Monti n. 12 già censito in catasto al Foglio 8 particella 945 sub 1 graffata alla particella 950 senza subalterni (nel pignoramento erroneamente era dato come un ulteriore immobile). Attualmente detto immobile è censito al Foglio 8 particella 945 sub 501 graffato alla particella 950 sub 501 Categoria C/1 (Commerciale). Questo immobile, dalla documentazione in atti e dalle ulteriori ricerche eseguite, è risultato già alienato a terze persone estranee alla procedura in forza del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Velletri in data 28/11/2017 Rep. n. 1316, trascritto a Velletri il 20/12/2017 al n° 4159 reg. part. Pertanto è stato escluso dalla valutazione.

4.1) Piena Proprietà per la quota complessiva di 52/60 dell'abitazione in Villino sito nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 43 censito in catasto al Foglio 8 particella 179 sub 2. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 2.

5.1) Piena Proprietà per la quota complessiva di 52/60 dell'abitazione in Villino sito nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 43 censito in catasto al Foglio 8 particella 179 sub 3. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 3.

6.1) Piena Proprietà per la quota complessiva di 52/60 del terreno (edificabile) sito nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 43/45 censito in catasto al Foglio 8 particella 642. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 4.

Nel pignoramento di cui alla procedura RGE 213/2018 riunita alla precedente, venivano elencate le quote di proprietà dei seguenti immobili:

1.2) DEL LOTTO N. 2 - Piena Proprietà per la quota complessiva di 60/60 dell'abitazione in Villino sito nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 43 censito in catasto al Foglio 8 particella 179 sub 2. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 2.

2.2) DEL LOTTO N. 3 - Piena Proprietà per la quota complessiva di 60/60 dell'abitazione in Villino sito nel Comune di Colleferro Via della Selva n. 43 censito in catasto al Foglio 8 particella 179 sub 3. Questo immobile, da ricerche eseguite è risultato ancora intestato agli esecutati per le quote indicate e, considerato lo stato dei luoghi e la conformazione dello stesso che lo rendono indivisibile, può essere venduto in un lotto. In perizia è indicato con il LOTTO N. 3.

RIEPILOGANDO, in perizia sono stati formati n° 4, così indicati:

LOTTO N. 1 - Quota 100/120 della Piena Proprietà del Villino in Colleferro Via della Selva 43/45 censito al Foglio 8 p.lla 1569 senza subalterni compresi area pertinenziale ed accessori comuni;

LOTTO N. 2 - Quota 1/1 della Piena Proprietà del Villino in Colleferro Via della Selva 43/45 censito al

Foglio 8 p.lla 179 sub 2 compresi area pertinenziale ed accessori comuni;
LOTTO N. 3 - Quota 1/1 della Piena Proprietà del Villino in Colleferro Via della Selva 43/45 censito al Foglio 8 p.lla 179 sub 3 compresi area pertinenziale ed accessori comuni;
Lotto n. 4 - Quota 52/60 della Piena Proprietà del terreno Edificabile in Colleferro Via della Selva n. 43/45 censito al Foglio 8 particella 642.

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 05/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattocchia Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Accettazione tacita eredità REP. 500236
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Accettazione tacita eredità con beneficio d'inventario REP. 500301
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Successione Castellana Clorinda
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita REP. 22086
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Successione testamentaria Furlan Giovanna
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Succ. Testamentaria modificativa Furlan Giovanna
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Successione Furlan Giuseppe
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria - Sintetico Furlan Giovanna
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria - Sintetico Lotto 4
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti di mappa lotti 1, 2, 3 e 4
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Catasto Terreni
- ✓ N° 2 Altri allegati - Norme PRG Terreno Edificabile
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Licenza Edilizia Lotto 1
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Licenza Edilizia Lotti 2 e 3
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo Immobili

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-1-2
Piena Proprietà per la quota di 100/120 del villino con corte esclusiva costituito da un piano eminterrato (in catasto indicato piano terra), adibito a Cantine e ripostigli oltre ad una scala interna che lo collega al piano superiore. Al Piano superiore o Rialzato (in catasto al Piano primo) adibito a residenza costituita da n. 3 camere da letto, due bagni ed un W.C., una cucina con zona pranzo, un soggiorno e due disimpegni ed una scala che lo collega al piano superiore ed inferiore. Esternamente sempre al piano rialzato vi è un balcone ed una scala con terrazzino di ingresso. Al piano primo (in catasto indicato come piano secondo) o soffitta, è costituito da un unico ambiente destinato a soffitta ed una scala che lo collega al piano inferiore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1569, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (100/120) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile urbano la cui destinazione d'uso principale è Residenziale dal momento dell'ultimazione dei lavori di definizione e rifinitura.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano S1-T-1
Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della porzione di villino bifamiliare con annessa corte comune costituito da una cantina la piano interrato ed una scala interna che lo collega ad una seconda cantina con locale tecnico al piano terra. Infine il piano primo a destinazione residenziale è costituita da quattro camere da letto, un bagno ed un W.C., una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un ampio ingresso e quattro balconi esterni. L'immobile è altresì corredato da un portico al piano terra ed una terrazza o solarium al piano terzo comuni con il lotto n° 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 179, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile urbano la cui destinazione d'uso principale è Residenziale dal momento dell'ultimazione dei lavori di definizione e rifinitura.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-2
Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della porzione di villino bifamiliare con annessa corte comune costituito da una cantina con locale tecnico e W.C. al piano terra e l'abitazione al piano secondo. Quest'ultima è costituita da quattro camere da letto, un bagno ed un W.C., una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un ampio ingresso e quattro balconi esterni. L'immobile è altresì corredato da un portico al piano terra ed una terrazza o solarium al piano terzo comuni con il lotto n° 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 179, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di immobile urbano la cui destinazione d'uso principale è Residenziale dal momento dell'ultimazione dei lavori di definizione e rifinitura.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T
Piena Proprietà per la quota di 52/60 del terreno edificabile intercluso il cui accesso è garantito esclusivamente dalla servitù costituita sulle particelle 609, 610 e parte della particella 1569 (di cui al lotto n. 1). Il terreno risulta delimitato su tre lati e completamente definito con massetto in cemento. Attualmente viene utilizzato come parcheggio e area svago. Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 642, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (52/60)
Destinazione urbanistica: Trattasi di un terreno edificabile intercluso: Terreno Edificabile per il quale si allega stralcio del PRG vigente e le relative Norme Tecniche d'Attuazione. In particolare nel PRG del Comune di Colleferro, il terreno ricade in "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1" le cui norme dettano le seguenti indicazioni: Le zone residenziali sono destinate alla residenza o comunque prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa strettamente collegate. In tali zone, secondo le previsioni del programma pluriennale di attuazione, il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici: a) S_m = superficie minima del lotto mq 900, ad eccezione dei lotti interclusi la cui superficie minima può essere di mq 700; b) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq; c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 Mq/100 Mc; d) Aree a verde privato = 3 mq /100 mc; e) H = Altezza Massima = 10,50 ml; f) VI = indice di visuale libera = 0,5; salvo allineamento prevalente preesistente distanza minima dai confini 5 m, dai cigli stradali 5 m per strade di sezione non superiore a ml. 15; g) Q = Rapporto massimo di copertura = 35%; h) R = 1,50 Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100/120
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1569, Categoria A7	Superficie	618,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione e definito in ogni sua parte con rifiniture di alta qualità.		
Descrizione:	Piena Proprietà per la quota di 100/120 del villino con corte esclusiva costituito da un piano eminterrato (in catasto indicato piano terra), adibito a Cantine e ripostigli oltre ad una scala interna che lo collega al piano superiore. Al Piano superiore o Rialzato (in catasto al Piano primo) adibito a residenza costituita da n. 3 camere da letto, due bagni ed un W.C., una cucina con zona pranzo, un soggiorno e due disimpegni ed una scala che lo collega al piano superiore ed inferiore. Esternamente sempre al piano rialzato vi è un balcone ed una scala con terrazzino di ingresso. Al piano primo (in catasto indicato come piano secondo) o soffitta, è costituito da un unico ambiente destinato a soffitta ed una scala che lo collega al piano inferiore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal **** Omissis **** e la di lui famiglia che lo detengono senza titolo ma in qualità di comproprietario come da titoli indicati.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 179, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	470,13 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e definito in ogni sua parte con rifiniture di buona qualità.		
Descrizione:	Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della porzione di villino bifamiliare con annessa corte comune costituito da una cantina la piano interrato ed una scala interna che lo collega ad una seconda cantina con locale tecnico al piano terra. Infine il piano primo a destinazione residenziale è costituita da quattro camere da letto, un bagno ed un W.C., una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un ampio ingresso e quattro balconi esterni. L'immobile è altresì corredato da un portico al piano terra ed una terrazza o solarium al piano terzo comuni con il lotto n° 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla **** Omissis **** e la di lei famiglia che lo detengono senza titolo ma in qualità di comproprietaria come da titoli indicati.

LOTTO 3

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 179, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	463,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e definito in ogni sua parte con rifiniture di buona qualità.		
Descrizione:	Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della porzione di villino bifamiliare con annessa corte comune costituito da una cantina con locale tecnico e W.C. al piano terra e l'abitazione al piano secondo. Quest'ultima è costituita da quattro camere da letto, un bagno ed un W.C., una cucina/pranzo, un soggiorno, un disimpegno ed un ampio ingresso e quattro balconi esterni. L'immobile è altresì corredato da un portico al piano terra ed una terrazza o solarium al piano terzo comuni con il lotto n° 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla **** Omissis **** e la di lui famiglia che lo detengono senza titolo ma in qualità di comproprietario come da titoli indicati.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via della Selva, 45, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	52/60
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 642, Qualità Pascolo	Superficie	1245,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni, pavimentato con massetto in calcestruzzo armato e parzialmente delimitato.		
Descrizione:	Piena Proprietà per la quota di 52/60 del terreno edificabile intercluso il cui accesso è garantito esclusivamente dalla servitù costituita sulle particelle 609, 610 e parte della particella 1569 (di cui al lotto n. 1). Il terreno risulta delimitato su tre lati e completamente definito con massetto in cemento. Attualmente viene utilizzato come parcheggio e area svago.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati **** Omissis **** e le di loro famiglie che utilizzano come parcheggio		

	ed area di svago..
--	--------------------

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA DELLA SELVA, 45, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 11/03/2013
Reg. gen. 1133 - Reg. part. 138
Quota: 4/5
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 157.185,45
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 03/01/2013
N° repertorio: 200
Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 11/03/2013
Reg. gen. 1133 - Reg. part. 139
Quota: 4/5
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.515,18
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 03/01/2013
N° repertorio: 211
Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 14/08/2013
Reg. gen. 4298 - Reg. part. 496
Quota: 4/5
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 254.866,74
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 11721
Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 14/08/2013

Reg. gen. 4299 - Reg. part. 497

Quota: 4/5

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 101.953,82

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11720

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 07/07/2014

Reg. gen. 2873 - Reg. part. 368

Quota: 75/120

Importo: € 325.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 324.576,19

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 14/12/2013

N° repertorio: 27637

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 02/03/2018

Reg. gen. 811 - Reg. part. 595

Quota: 4/5

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VILLETТА UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA DELLA SELVA, 45, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 11/03/2013

Reg. gen. 1133 - Reg. part. 138

Quota: 4/5

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 157.185,45

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 03/01/2013

N° repertorio: 200

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 11/03/2013

Reg. gen. 1133 - Reg. part. 139

Quota: 4/5

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 105.515,18

Rogante: Tribunale di Bologna

Data: 03/01/2013

N° repertorio: 211

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 14/08/2013

Reg. gen. 4298 - Reg. part. 496

Quota: 4/5

Importo: € 320.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 254.866,74

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11721

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 14/08/2013

Reg. gen. 4299 - Reg. part. 497

Quota: 4/5

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 101.953,82

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11720

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 07/07/2014

Reg. gen. 2873 - Reg. part. 368

Quota: 75/120

Importo: € 325.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 324.576,19

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 14/12/2013

N° repertorio: 27637

- Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca in rinnovazione
 Iscritto a Velletri il 08/11/2016
 Reg. gen. 5208 - Reg. part. 797
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.549.370,70
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 516.456,90
 Rogante: Notaio Donato Pastorino
 Data: 27/12/1996
 N° repertorio: 23324
- Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca di Rinnovazione
 Iscritto a Velletri il 31/10/2017
 Reg. gen. 4923 - Reg. part. 837
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.549.370,70
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 516.456,90
 Rogante: Notaio Donato Pastorino
 Data: 27/12/1996
 N° repertorio: 23324

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Velletri il 02/03/2018
 Reg. gen. 811 - Reg. part. 595
 Quota: 4/5
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- Pignoramento**
 Trascritto a Velletri il 03/05/2018
 Reg. gen. 2021 - Reg. part. 1502
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

 Formalità a carico della procedura
 Note: Il presente Verbale di Pignoramento riguarda la procedure esecutiva RGE 213/2018 riunita alla principale RGE 79/2018.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA DELLA SELVA, 45, PIANO T-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 11/03/2013
 Reg. gen. 1133 - Reg. part. 138
 Quota: 4/5
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 157.185,45
 Rogante: Tribunale di Bologna
 Data: 03/01/2013
 N° repertorio: 200
 Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 11/03/2013
 Reg. gen. 1133 - Reg. part. 139
 Quota: 4/5
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 105.515,18
 Rogante: Tribunale di Bologna
 Data: 03/01/2013
 N° repertorio: 211
 Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 14/08/2013
 Reg. gen. 4298 - Reg. part. 496
 Quota: 4/5
 Importo: € 320.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 254.866,74
 Rogante: Tribunale di Roma
 Data: 09/08/2013
 N° repertorio: 11721
 Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 14/08/2013
 Reg. gen. 4299 - Reg. part. 497
 Quota: 4/5
 Importo: € 130.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 101.953,82
 Rogante: Tribunale di Roma
 Data: 09/08/2013
 N° repertorio: 11720
 Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Velletri il 07/07/2014
 Reg. gen. 2873 - Reg. part. 368
 Quota: 75/120
 Importo: € 325.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 324.576,19
 Rogante: Tribunale di Roma
 Data: 14/12/2013
 N° repertorio: 27637
- Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca in rinnovazione
 Iscritto a Velletri il 08/11/2016
 Reg. gen. 5208 - Reg. part. 797
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.549.370,70
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 516.456,90
 Rogante: Notaio Donato Pastorino
 Data: 27/12/1996
 N° repertorio: 23324
- Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca di Rinnovazione
 Iscritto a Velletri il 31/10/2017
 Reg. gen. 4923 - Reg. part. 837
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.549.370,70
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 516.456,90
 Rogante: Notaio Donato Pastorino
 Data: 27/12/1996
 N° repertorio: 23324

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Velletri il 02/03/2018
 Reg. gen. 811 - Reg. part. 595
 Quota: 4/5
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- Pignoramento**
 Trascritto a Velletri il 03/05/2018
 Reg. gen. 2021 - Reg. part. 1502
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il presente Verbale di Pignoramento riguarda la procedure esecutiva RGE 213/2018 riunita alla principale RGE 79/2018.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA DELLA SELVA, 45, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 11/03/2013
Reg. gen. 1133 - Reg. part. 138
Quota: 4/5
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 157.185,45
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 03/01/2013
N° repertorio: 200
Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 11/03/2013
Reg. gen. 1133 - Reg. part. 139
Quota: 4/5
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.515,18
Rogante: Tribunale di Bologna
Data: 03/01/2013
N° repertorio: 211
Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 14/08/2013
Reg. gen. 4298 - Reg. part. 496
Quota: 4/5
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 254.866,74
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 09/08/2013
N° repertorio: 11721
Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 14/08/2013
Reg. gen. 4299 - Reg. part. 497

Quota: 4/5

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 101.953,82

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 09/08/2013

N° repertorio: 11720

Note: Si specifica che la quota effettiva corrisponde ai 10/12, quindi maggiori e comunque diverse dalla quota indicata nell'ipoteca giudiziale pari ai 4/5, derivante dal decreto ingiuntivo.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Velletri il 07/07/2014

Reg. gen. 2873 - Reg. part. 368

Quota: 75/120

Importo: € 325.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 324.576,19

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 14/12/2013

N° repertorio: 27637

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 02/03/2018

Reg. gen. 811 - Reg. part. 595

Quota: 4/5

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****