
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Campagna Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 925/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto 1	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 925/2014 del R.G.E.....	18
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 268.387,00	18



INCARICO

All'udienza del 13/06/2015, il sottoscritto Arch. Campagna Anna Maria, con studio in Via S. Agostino I Traversa - 00032 - Carpineto Romano (RM), email annama.campagna@gmail.com, PEC am.campagna@pec.archrm.it, Tel. 06 97 19 478, Fax 06 97 19 478, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2016 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 Labico (RM) - Località Colle Spina, via Strada Terza n. 13, piano S1-T.

DESCRIZIONE

Trattasi in realtà di un villino unifamiliare con altra piccola abitazione, esterna e non comunicante, con giardino di pertinenza, in corrispondenza del prospetto principale e secondario; situato in una zona a carattere prettamente residenziale, molto tranquilla e circondata dal verde, denominata Località Colle Spina.

Colle Spina è una frazione del Comune di Labico, dal quale dista circa 3 Km, posta tra il centro urbano di Carchitti ed il Comune vero e proprio di Labico, fiancheggiata sul lato nord-est dall'Autostrada del Sole, nel tratto di strada che collega San Cesareo a Valmontone.

Da via Casilina, attraverso via di Fontana Chiusa, passando sotto il cavalcavia della Autostrada del Sole, si arriva a via Prima Strada della Località Colle Spina; proseguendo per circa 1 km si arriva a Strada Terza.

(Vedi All.to n.1).

Trattasi di un LOTTO UNICO ma costituito da:

VILLINO sviluppatosi al piano terra e seminterrato

PICCOLA ABITAZIONE esterna e non comunicante, sviluppatosi al piano seminterrato

TERRENO circostante di pertinenza

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Labico (RM) - Località Colle Spina, via Strada Terza n. 13, piano S1-T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



Vedasi Relazione Preliminare redatta dallo Studio Notarile Piccolo (All.to n. 2A) ed il ricorso in opposizione ex art. 615, II comma c.p.c. dell'Avv. Ciccotti nell'interesse dei Signori Di Napoli contro Che Banca spa (Vedasi All.to 2B).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

Vedasi Relazione Preliminare redatta dallo Studio Notarile Piccolo (All.to n. 2).

Si allega a tal fine:

- Atto di acquisto del 1998 (All.to n. 3)
- Dichiarazione di successione del 2001 (All.to n. 4)

CONFINI

Il terreno su cui sorge il fabbricato, oggetto della presente, risulta ad est ed ovest confinante con via Strada Terza, a nord con Part. 56 ed a sud con Part. 65 del Foglio 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione principale	160,45 mq	202,20 mq	1,00	202,20 mq	2,70 m	P.S1-T.
Portico	19,60 mq	19,60 mq	0,40	7,84 mq	3,10 m	P.T.
Terrazza	37,60 mq	37,60 mq	0,15	5,63 mq	0,00 m	P.T.
Giardino	818,00 mq	818,00 mq	0,18	147,24 mq	0,00 m	
Abitazione secondaria	18,70 mq	20,50 mq	1,00	20,50 mq	2,25 m	P.S1
Totale superficie convenzionale:				383,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				383,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Trattasi di un villino ed altra piccola abitazione, esterna e non comunicante, con giardino di pertinenza su due lati, con ingresso carrabile e pedonale direttamente dalla pubblica via.

Il villino principale distinto con il sub 504 (ex sub 502 e 503) si sviluppa su due piani: piano terra e piano seminterrato.

Da un portico in legno con colonne rivestite in mattoncini, posto in corrispondenza del prospetto principale, si accede nella abitazione, che contrariamente alle organizzazioni abitative standard, presenta la zona notte al piano terra e la zona giorno al piano seminterrato.

Un lungo disimpegno distribuisce la zona notte, costituita da n. tre camere da letto (di cui una con bagno interno e le altre due con possibilità di uscire sul terrazzo, posto in corrispondenza del prospetto posteriore) ed un ampio bagno.

Una comoda scala in muratura conduce al piano inferiore, dove troviamo un ampio soggiorno con camino, una ampia cucina con dispensa e ripostiglio ed un ampio bagno.

Di pertinenza al villino, vi è un'altra piccola abitazione distinta con il sub 505 (ex sub 2), esterna e non comunicante con il fabbricato principale, sviluppantesi solo ad un piano, il cui stato conservativo, non ha permesso alla scrivente, di poter accedere all'interno ed eseguire il rilievo strumentale.

PS: Nella redigenda relazione, per questo fabbricato, ai fini del calcolo della superficie commerciale, si terrà conto del progetto approvato dal Comune, rapportato al rilievo strumentale esterno, eseguito dalla scrivente. Pertanto non si terrà conto dell'ampliamento relativo al ripostiglio e alla tettoia, realizzati senza alcun titolo edilizio in corrispondenza del prospetto laterale e posteriore.

L'area di sedime dei due fabbricati, nel loro insieme, presenta il lato a destra direttamente adiacente al confine, sul lato a sinistra troviamo la rampa di accesso, che dalla pubblica via conduce al piano seminterrato, in corrispondenza del prospetto posteriore troviamo il terreno di pertinenza ma in completo stato di abbandono, mentre in corrispondenza del prospetto principale troviamo il giardino, anch'esso in completo stato di abbandono.

(Vedasi All. 5).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/1979 al 27/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 64
Dal 30/03/1997 al 15/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 64, Sub. 502-2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 196,25 Piano T
Dal 27/10/1998 al 30/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 64, Sub. 502-2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 196,25 Piano T
Dal 16/11/1998 al 13/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 64, Sub. 502-503-2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 196,25



		Piano T-1°
--	--	------------

Si fa presente che la particella 64 su cui insistono i fabbricati, oggetto di pignoramento, deriva dalla fusione delle particelle 57 e 64.

Vedasi documentazione catastale come da atto di pignoramento (All.to n. 6).

INOLTRE LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE CONFRONTANDO LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE PRESENTE IN BANCA DATI, CON IL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO E LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL TITOLO DI PROVENIENZA, HA RITENUTO NECESSARIO PROVVEDERE A:

-RETTIFICA DELLA CONSISTENZA DELLA PARTICELLA (All.to n. 6B) con istanza del 23.05.2017 prot. 257545

-VOLTURA DEGLI IMMOBILI A SEGUITO ALLA SUCCESSIONE DELLA SIG.RA ANNA COSTANZA DALENA (All.to n. 6C)

-PRESENTAZIONE TIPO MAPPALE PER AMPLIAMENTO E GIUSTO INSERIMENTO IN MAPPA (All.to n. 6D)

-PRESENTAZIONE DOCFA DEL VILLINO PRINCIPALE (EX SUB 502 E 503)PER AMPLIAMENTO-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA (OGGI SUB 504)(All.to n. 7A)

-PRESENTAZIONE DOCFA DEL FABBRICATO SECONDARIO (EX SUB 2) PER AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA-VARIAZIONE TOPONOMASTICA(OGGI SUB 505)(All.to n. 7B).

PERTANTO, ALLA DATA DI OGGI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO SONO:

VILLINO P.T.-P.S1 DISTINTO NEL NCEU AL FG. 14 PART. 64 SUB 504 (ex sub 502 e 503)

ABITAZIONE P.S1 DISTINTA NEL NCEU AL FG. 14 PART. 64 SUB 505 (ex sub 2)

TERRENO DISTINTO AL NCEU AL FG. 14 PART. 64 SUB 501

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	64	504		A4	4	8,5	199	417,64	T.S1	
	14	64	505		A4	2	2	23	71,68	S1	
	14	64	501		T						

Corrispondenza catastale

In occasione del sopralluogo, la scrivente ha potuto verificare che lo stato di fatto NON CORRISPONDEVA alle planimetrie catastali, presenti nella banca dati.



LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE, SECONDO QUANTO RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, GLI IMMOBILI IN QUESTIONE, SONO:

PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN LABICO, LOCALITA' COLLE SPINA, SNC. VIA STRADA I/13 E PRECISAMENTE:

-APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 2 DI VANI 2,5

-APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 502 DI VANI 4

-APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 503 DI VANI 4,5

IL TUTTO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA DISTINTA NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 501 QUALE B.C.N.C.

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO, CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO CON IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE E LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGLI ATTI, HA POTUTO VERIFICARE CHE, IN REALTA', SI TRATTAVA DI UN VILLINO PRINCIPALE, SVILUPPANTESI SU DUE PIANI, P.S1 E P.T., CHE NELLA BANCA DATI DEL CATASTO VENIVA IDENTIFICATO CON I SUB 502 E 503, E DI UN ALTRO FABBRICATO, ESTERNO E NON COMUNICANTE, DISTINTO CON IL SUB 2.

PERTANTO LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO PROCEDERE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA BANCA DATI CATASTALE (vedasi All.to 7), PREVIA AUTORIZZAZIONE DELL'ILL.MO GIUDICE E COMUNICAZIONE ALLA PARTE PROCEDENTE (vedasi All.to 6), VENENDO COSI' A MODIFICARE L'IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN QUESTIONE E COMUNQUE, VISTA LA CONFORMAZIONE DEL LOTTO, COSTITUIRE UN UNICO LOTTO, COMPOSTO DA:

VILLINO distinto con il SUB 504 (EX SUB 502 E 503)

ABITAZIONE distinta con il SUB 505 (EX SUB 2)

IN TUTTO CON ANNESSO TERRENO DI PERTINENZA DISTINTO CON IL SUB 501

PRECISAZIONI

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE, SECONDO QUANTO RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, GLI IMMOBILI IN QUESTIONE, SONO:

PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN LABICO, LOCALITA' COLLE SPINA, SNC. VIA STRADA I/13 E PRECISAMENTE:

-APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 2 DI VANI 2,5

-APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 502 DI VANI 4

-APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 503 DI VANI 4,5

IL TUTTO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA DISTINTA NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 501 QUALE B.C.N.C.

LA SCRIVENTE FA NOTARE ALTRESI' CHE, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO, CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO CON IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE E LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGLI ATTI, HA POTUTO VERIFICARE CHE IN REALTA' SI TRATTAVA DI UN VILLINO



PRINCIPALE, SVILUPPANTESI SU DUE PIANI, P.S1 E P.T., CHE NELLA BANCA DATI DEL CATASTO VENIVA IDENTIFICATO CON I SUB 502 E 503, E DI UN ALTRO FABBRICATO, ESTERNO E NON COMUNICANTE, DISTINTO CON IL SUB 2.

PERTANTO LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO PROCEDERE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA BANCA DATI CATASTALE (vedasi All.to 7), PREVIA AUTORIZZAZIONE DELL'ILL.MO GIUDICE E COMUNICAZIONE ALLA PARTE PROCEDENTE (vedasi All.to 6), VENENDO COSI' A MODIFICARE L'IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN QUESTIONE E COMUNQUE, VISTA LA CONFORMAZIONE DEL LOTTO, COSTITUIRE UN UNICO LOTTO, COMPOSTO DA:

VILLINO distinto con il SUB 504 (EX SUB 502 E 503)

ABITAZIONE distinta con il SUB 505 (EX SUB 2)

IN TUTTO CON ANNESSA CORTE DI PERTINENZA distinta con il SUB 501

STATO CONSERVATIVO

L'immobile principale si presenta in discreta condizione conservative manutentive, anche se necessita di un intervento di manutenzione generale con qualche lavoro da completare.

L'immobile secondario ed il giardino circostante sono in completo stato di abbandono (Vedasi All.to 8 Documentazione fotografica)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da atto di acquisto del 16.11.1998 Rep. 101806 a rogito Notaio Giuseppe Pensabene di Roma, l'immobile "viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le sue accessioni, accessori, diritti, usi, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato" (All.to n. 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

..."La costruzione è costituita da due corpi di fabbrica a se stanti. Il primo più piccolo è realizzato con struttura portante in prefabbricato elevata per un piano fuori terra e copertura a tetto con lastre di eternit.

Il secondo corpo di fabbrica (più precisamente il villino) è realizzato con le strutture portanti, elevate per un piano fuori terra, in cemento armato e tamponature in muratura di blocchetti di tufo ad una testa. La copertura è costituita da un solaio piano realizzato con travetti prefabbricati di conglomerato cementizio armato avente interposto elementi in laterizio"...

Il tutto come da relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia n. 69/1998 (Vedasi Documentazione comunale All.to 12).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** e famiglia

(Vedasi All.to 9 Comunicazione e Verbale di sopralluogo).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1997 al 08/06/1979	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ELIO BORROMEO di Roma	08/06/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	03/07/1979	2521	1704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1998 al 30/03/1997	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA della sig.ra BORELLI DERNA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/04/2015	1364	1062
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	24/09/1997	17270	A1
Dal 13/02/2001 al 16/11/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIUSEPPE PENSABENE PEREZ di Roma	16/11/1998	101806	22112
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	18/11/1998	4274	3089
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2017 al 14/02/2001	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE per la sig.ra DALENA ANNA COSTANZA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/02/2001		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	06/09/2002	4254	3150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PALESTRINA	04/09/2001	85	441

Vedasi anche il Certificato Notarile redatto dal Notaio Enrico Siracusano (vedasi All.to n. 10)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si rimanda al certificato Notarile del Notaio Enrico Siracusano (Vedasi All.to n. 10)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente nel Comune di Labico, l'area ricade nella Zona "C4": Nucleo Edilizio Abusivo Residenziale in Zona Agricola.

(Vedasi All.to n.11 Certificato Destinazione Urbanistica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato senza titolo edilizio (Vedasi All.to 12).

In data 14.03.1986 viene presentata dal Sig. Cristofani Ugo la richiesta per legittimare la "Realizzazione di un fabbricato principale (costituito solo dal piano terra) e di un fabbricato secondario (costituito solo dal piano terra)";

In data 14.11.1998 viene rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 69 ai Sensi della L. 47/85 per il "Rilievo di un fabbricato abusivo in località Colle Spina" che legittima la realizzazione di un fabbricato principale sviluppantesi solo al piano terra, costituito da una abitazione ed annessa cantina, comunicanti, e di una altra piccola abitazione, esterna e non comunicante, sviluppantesi anch'essa solo al piano terra.

In data 15.12.1998 viene rilasciato il Certificato di Idoneità Statica Sismica a firma dell'Ing. Angelo Zamagna;

In data 21.07.1998 prot. 3525 viene presentata dal Sig. Cristofani Ugo un'altra richiesta per legittimare la "Sopraelevazione del piano terra del fabbricato principale, già legittimato";

In data 16.03.1999 il Comune invia al Sig. Cristofano Ugo la richiesta di documentazione; viene richiesto il piano quotato dell'area e la modifica del progetto in funzione della distanza fra il fabbricato principale, già legittimato, ed il fabbricato, oggetto della richiesta, ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/1985;



Viene presentata dal Sig. Cristofani Ugo la documentazione richiesta; viene presentato un nuovo progetto per "Unificazione con un portico di due fabbricati";

Successivamente in data 02.06.1999 viene rilasciata dal Comune la Concessione Edilizia n. 381/1999 per la "Unificazione con un portico di due fabbricati in località Colle Spina, integrazione con piante e prospetti" che legittima la sopraelevazione del fabbricato principale e la realizzazione di un portico, unente i due fabbricati, in quanto non vi era la distanza legittima tra le due costruzioni.

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.

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO CON I PROGETTI APPROVATI DAL COMUNE DI LABICO (Vedasi All.to 12), LA SCRIVENTE HA RILEVATO DELLE DIFFORMITÀ:

1-innanzitutto non e' stato realizzato il portico che doveva unire i due fabbricati, al fine di legittimare la sopraelevazione del fabbricato principale, come richiesto dalla Commissione Edilizia, considerato che non vi era la distanza legittima;

2-la posizione del fabbricato secondario è traslata rispetto ai progetti approvati dal Comune.

PER L'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL SUB 504(EX 502 E 503),sono state rilevate le seguenti anomalie:

3-fusione dei due sub 502 e 503

4-realizzazione del portico, in corrispondenza del prospetto principale P.T.

5-chiusura del portico (oggi camera da letto)P.T.

6-realizzazione di una scala interna in muratura che permette di comunicare il piano terra con il piano inferiore

7-diversa distribuzione interna

8-ampliamento del balcone, in corrispondenza del prospetto posteriore, con la conseguente realizzazione di un terrazzo al P.T.

9-cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale al P.S1

10-cambio di destinazione d'uso da vano scala a residenziale al P.S1

11-chiusura parziale del portico in corrispondenza del prospetto posteriore (mentre la restante parte non è stata realizzata)

12-non realizzazione dell'ingresso al P.S1 in corrispondenza del prospetto posteriore

13-diversa distribuzione interna al P.S1.



PER L'IMMOBILE CONTRADDISTINTO CON IL SUB 505 (ez sub 2), sono state rilevate le seguenti anomalie:

14-diversa conformazione rispetto al progetto approvato che ha portato alla costituzione di due locali non comunicanti e, all'ampliamento solo di circa 1 mq.

Inoltre la scrivente ha verificato che:

- non è presente il N.O. del Genio Civile
- non è presente l'inizio lavori
- non è presente la fine lavori
- non è presente il collaudo
- è presente il Certificato di idoneità statica del 15.12.1998
- non è presente la richiesta per l'Autorizzazione allo scarico
- non è presente il Certificato di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, PER L'INTERA PROPRIETA', SONO: PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN LABICO, LOCALITA' COLLE SPINA, SNC. VIA STRADA I/13 E PRECISAMENTE:

- APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 2 DI VANI 2,5
- APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 502 DI VANI 4
- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 503 DI VANI 4,5

IL TUTTO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA DISTINTA NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 501 QUALE B.C.N.C.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, PER L'INTERA PROPRIETA', SONO:



PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN LABICO, LOCALITA' COLLE SPINA, SNC. VIA STRADA 1/13 E PRECISAMENTE:

-APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 2 DI VANI 2,5

-APPARTAMENTO AL PIANO TERRA DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 502 DI VANI 4

-APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO DISTINTO NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 503 DI VANI 4,5

IL TUTTO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA DISTINTA NEL N.C.E.U. AL FG. 14 PART. 64 SUB 501 QUALE B.C.N.C.

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO, CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO CON IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE E LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGLI ATTI, HA POTUTO VERIFICARE CHE IN REALTA' SI TRATTAVA DI UN VILLINO PRINCIPALE, SVILUPPANTESI SU DUE PIANI, P.S1 E P.T., CHE NELLA BANCA DATI DEL CATASTO VENIVA IDENTIFICATO CON I SUB 502 E 503, E DI UN ALTRO FABBRICATO, ESTERNO E NON COMUNICANTE, DISTINTO CON IL SUB 2.

PERTANTO LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO PROCEDERE ALL'AGGIORNAMENTO DELLA BANCA DATI CATASTALE, E COSTITUIRE UN UNICO LOTTO, COMPOSTO DA:

VILLINO distinto nel N.C.E.U. con il SUB 504 (EX SUB 502 E 503)

ABITAZIONE distinta nel N.C.E.U. con il SUB 505 (EX SUB 2)

il tutto con annessa

CORTE ESCLUSIVA distinta nel N.C.E.U. al FG. 14 PART. 64 SUB 501 QUALE B.C.N.C.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Labico (RM) - Località Colle Spina, via Strada Terza n. 13, piano S1-T.

Trattasi in realtà di un villino unifamiliare con altra piccola abitazione, esterna e non comunicante, con giardino di pertinenza, in corrispondenza del prospetto principale e secondario; situato in una zona a carattere prettamente residenziale, molto tranquilla e circondata dal verde, denominata Località Colle Spina. Colle Spina è una frazione del Comune di Labico, dal quale dista circa 3 Km, posta tra il centro urbano di Carchitti ed il Comune vero e proprio di Labico, fiancheggiata sul lato nord-est dall'Autostrada del Sole, nel tratto di strada che collega San Cesareo a Valmontone. Da via Casilina, attraverso via di Fontana Chiusa, passando sotto il cavalcavia della Autostrada del Sole, si arriva a via Prima Strada della Località Colle Spina; proseguendo per circa 1 km si arriva a Strada Terza. (Vedi All.to n.1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 64, Sub. 504, Categoria A4 - Fg. 14, Part. 64, Sub. 505, Categoria A4 - Fg. 14, Part. 64, Sub. 501, Categoria T
Valore di stima del bene: € 536.774,00
Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'AGENZIA DELLE ENTRATE Anno 2016 – Semestre 2 ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, varia da un minimo di 1.200,00 €/mq fino ad un massimo di 1.700,00 €/mq, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione, come valore di mercato medio, il valore di 1.450,00 €/mq. Considerando che l'interrogazione della Banca dati di BORSINO IMMOBILIARE Anno 2016 per l'abitazione ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, varia da un minimo di 1.206,00 €/mq fino ad un massimo di 1.722,00 €/mq, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione, come valore di mercato medio, il valore di 1.464,00 €/mq. Pertanto: LA



SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO MEDIARE I DUE VALORI MEDI DI MERCATO E CONSIDERARE COME VALORE DI MERCATO MEDIO PER L'IMMOBILE IN OGGETTO, IL VALORE DI 1.452,00 €/MQ ARROTONDATO AD € 1.400,00. TUTTO CIO' PREMESSO, ABBIAMO: € 1.400,00 (valore commerciale) x 383,41(sup. commerciale) = € 536.774,00 VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE sito in Labico, Località Colle Spina, via Strada Terza, n. 13 VILLINO CON ALTRA PICCOLA ABITAZIONE E TERRENO CIRCOSTANTE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Labico (RM) - Località Colle Spina, via Strada Terza n. 13, piano S1-T.	383,41 mq	1.400,00 €/mq	€ 536.774,00	100,00	€ 536.774,00
Valore di stima:					€ 536.774,00

Valore di stima: € 536.774,00

Deprezzamento del 50,00 %

Valore finale di stima: € 268.387,00

Considerando le spese da sostenere per:

FABBRICATO DISTINTO CON IL SUB 505 (EX SUB 2):

- rimozione copertura in eternit
- realizzazione portico per unire i due fabbricati
- pratica a sanatoria per legittimare la traslazione, la diversa conformazione e l'ampliamento
- completa ristrutturazione del fabbricato
- pratica edilizia per i lavori relativi alla realizzazione dello smaltimento delle acque reflue
- successiva richiesta di Autorizzazione allo scarico
- conformità di tutti gli impianti
- richiesta del Collaudo
- richiesta del Certificato di Agibilità (e quant'altro è necessario)
- imprevisti;

FABBRICATO DISTINTO CON IL SUB 504 (EX SUB 502-503):

- pratica a sanatoria per legittimare l'ampliamento, la diversa conformazione e distribuzione interna, il portico, il terrazzo



- pratica edilizia per i lavori relativi alla realizzazione dello smaltimento delle acque reflue
- successiva richiesta di Autorizzazione allo scarico
- conformità di tutti gli impianti
- richiesta del Collaudo
- richiesta del Certificato di Agibilità (e quant'altro è necessario)
- imprevisti
- oltre a oneri-oblazione-sanzioni-tecnico-etc.

OPPURE

l'eventuale demolizione di quella parte di ampliamenti che non possa essere legittimata
la scrivente ritiene opportuno considerare un deprezzamento del 50%.

TUTTO CIO' PREMESSO, ABBIAMO:

€ 1.400,00 (valore commerciale) x 383,41(sup. commerciale) = € 536.774,00

€ 536.774,00 - 50% = € 268.387,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

COPERTURA IN ETERNIT SUL FABBRICATO DISTINTO CON IL SUB 505 (EX SUB 2).

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.

Carpineto Romano, li 28/07/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Campagna Anna Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento Google Maps
- ✓ N° 2 Altri allegati - Relazione Preliminare Notaio Piccolo e Atto di opposizione
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di acquisto del 1998
- ✓ N° 4 Altri allegati - Dichiarazione di Successione del 2001
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo stato di fatto e Sovrapp. prog. approv._Rilievo stato di fatto



- ✓ N° 6 Altri allegati - Docum. catastale come da atto di pignoram. - Autorizz. del Giudice per redaz. tipo mappale e docfa
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione catastale aggiornata
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazione e Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato Notarile Notaio Siracusano
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione legittimità urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Labico (RM) - Località Colle Spina, via Strada Terza n. 13, piano S1-T.

Trattasi in realtà di un villino unifamiliare con altra piccola abitazione, esterna e non comunicante, con giardino di pertinenza, in corrispondenza del prospetto principale e secondario; situato in una zona a carattere prettamente residenziale, molto tranquilla e circondata dal verde, denominata Località Colle Spina. Colle Spina è una frazione del Comune di Labico, dal quale dista circa 3 Km, posta tra il centro urbano di Carchitti ed il Comune vero e proprio di Labico, fiancheggiata sul lato nord-est dall'Autostrada del Sole, nel tratto di strada che collega San Cesareo a Valmontone. Da via Casilina, attraverso via di Fontana Chiusa, passando sotto il cavalcavia della Autostrada del Sole, si arriva a via Prima Strada della Località Colle Spina; proseguendo per circa 1 km si arriva a Strada Terza. (Vedi All.to n.1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 64, Sub. 504, Categoria A4 - Fg. 14, Part. 64, Sub. 505, Categoria A4 - Fg. 14, Part. 64, Sub. 501, Categoria T Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente nel Comune di Labico, l'area ricade nella Zona "C4": Nucleo Edilizio Abusivo Residenziale in Zona Agricola. (Vedasi All.to n.11 Certificato Destinazione Urbanistica)

Prezzo base d'asta: € 268.387,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 925/2014 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 268.387,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Labico (RM) - Località Colle Spina, via Strada Terza n. 13, piano S1-T.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 64, Sub. 504, Categoria A4 - Fg. 14, Part. 64, Sub. 505, Categoria A4 - Fg. 14, Part. 64, Sub. 501, Categoria T	Superficie	383,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile principale si presenta in discreta condizione conservative manutentive, anche se necessita di un intervento di manutenzione generale con qualche lavoro da completare. L'immobile secondario ed il giardino circostante sono in completo stato di abbandono (Vedasi All.to 8 Documentazione fotografica)		
Descrizione:	Trattasi in realtà di un villino unifamiliare con altra piccola abitazione, esterna e non comunicante, con giardino di pertinenza, in corrispondenza del prospetto principale e secondario; situato in una zona a carattere prettamente residenziale, molto tranquilla e circondata dal verde, denominata Località Colle Spina. Colle Spina è una frazione del Comune di Labico, dal quale dista circa 3 Km, posta tra il centro urbano di Carchitti ed il Comune vero e proprio di Labico, fiancheggiata sul lato nord-est dall'Autostrada del Sole, nel tratto di strada che collega San Cesareo a Valmontone. Da via Casilina, attraverso via di Fontana Chiusa, passando sotto il cavalcavia della Autostrada del Sole, si arriva a via Prima Strada della Località Colle Spina; proseguendo per circa 1 km si arriva a Strada Terza. (Vedi All.to n.1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** e famiglia (Vedasi All.to 9 Comunicazione e Verbale di sopralluogo).		

