

CTU 2013

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n. 621/2012 R.G.Es.
(Udienza 24/09/2013)

Parte Procedente

PROMOSSA DA: **MPS GESTIONI CREDITI BANCA S.p.A.**, con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3, P.IVA 01079950521, in nome e per conto di **SIENA MORTGAGES 09-6 S.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV), Via Alfieri n.1. C.F. e iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso al n.03250660960, rappresentata e difesa dall'Avv. Davide Pirrottina ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Marco Napoleoni sito in Albano Laziale (RM), Piazza Donizetti n.8.

Esecutato

NEI CONFRONTI DI:



CREDITORE INTERVENUTO: **UNICREDIT S.P.A.** (già Banca di Roma SpA) in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Roma, via a. Specchi, n. 16, cap. 00186.

Giudice dell'esecuzione: Dott. **R. AUDINO**

STUDIO TECNICO

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
via S. Agostino l^a trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
P. I.V.A. 07918431003
Email am.campagna@archiworld.it
Tel/Fax 069719478
cell. 3471151317

<i>Rinvio al</i>



RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato all'esecutato, [REDACTED] a mezzo del servizio postale con Racc. n.78305/8 del 20/06/2012, (Cfr. all. "A/1"), trascritto presso l'ufficio provinciale di Roma, Circoscrizione Roma2, il 18/09/2012, presentazione n.29, Reg. Gen. n.41280, Reg. Part. n.29181 (Cfr. all. "A/2"), a favore di **SIENA MORTGAGES 09-06 S.r.l.** sede di Conegliano (TV) (parte procedente) si richiede al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, del cespite di proprietà [REDACTED] come da dichiarazione inviata via email alla scrivente (Cfr. all. "B/2") per le seguenti quote:

QUOTA DI PROPRIETA' 1/1

APPARTAMENTO, SITO IN ROCCA DI PAPA (RM), VICOLO DELLA CAVA N.2, PIANO 1° - 2°, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FG. 32, P.LLA 294, SUB 3, P.LLA 654, SUB 2.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma Giudice R. Audino, in data 28/05/2013 ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Arch. Anna Maria Campagna con studio professionale in Carpineto Romano, via S. Agostino la trav. n. 12, come da Verbale di giuramento dell'esperto (Cfr. all. "C") del **28/05/2013**, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

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

- 1) *verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);*
- 2) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

- 3) **accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se in dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**
- 4) **procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**
- 5) **indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;**
- 6) **indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;**
- 7) **dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- 8) **dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;**
- 9) **accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio**
- 10) **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**
- 11) **indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
- 12) **determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzioli stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibilità alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di**

trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 13) *riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;*
- 14) *inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concemente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 15) *intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 16) *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 17) *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- 18) *segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- 19) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 20) *estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.*

SOPRALLUOGHI

-in data **20/06/2013** la sottoscritta inviava alla parte, sia presso l'indirizzo di Rocca di Papa sia presso l'indirizzo di Ciampino, con Raccomandata con ricevuta di ritorno, la comunicazione che fissava il sopralluogo, presso l'immobile, oggetto di pignoramento, per il giorno **27/06/2013** alle ore 15,00 (Cfr. all. "D/1-D/2");

-in data **27/06/2013** alle ore 15.00, la scrivente si è recata presso l'immobile, oggetto della presente, ma [REDACTED] **NON SI E' PRESENTATO**;

- in tale occasione la scrivente ha trovato l'appartamento **OCCUPATO** dalla famiglia [REDACTED] in virtù di **Contratto di Locazione del 30/10/2012**, prot. n.12103011161862959-000001, ID telematico del contratto TUR12P001249000XF (Cfr. all. "D/3");

La scrivente, in considerazione del fatto che [REDACTED] non parlava bene l'italiano, come riportato sul verbale di sopralluogo (Cfr. all. "D/4"), ha atteso l'arrivo della vicina di casa per poter entrare nell'appartamento, al fine di eseguire il rilievo fotografico e strumentale.

La scrivente con l'aiuto della figlia, che capiva bene l'italiano, e della vicina di casa, ha spiegato [REDACTED] cosa stava succedendo e cosa avrebbe dovuto fare la scrivente in quell'occasione.

[REDACTED] allora ha telefonato al marito, che, immediatamente, mi ha fatto contattare telefonicamente dal [REDACTED] al quale la scrivente ha spiegato la situazione.

[REDACTED] si è reso subito disponibile ed ha autorizzato la scrivente a proseguire il rilievo, dichiarando che mi avrebbe inviato copia del contratto di locazione con la [REDACTED] (Cfr. all. "D/3") e l'indirizzo a cui spedire la mia relazione (Cfr. all. "B/2") .

La scrivente ha comunicato immediatamente all'Ill.mo G.E. Audino, con istanza depositata in cancelleria il 04/07/2013, che l'immobile, in questione, alla data del sopralluogo risultava occupato dalla famiglia [REDACTED] al fine di poter provvedere alla nomina del custode (Cfr. all. "D/5").

**Bene in Rocca di Papa (RM) , Vicolo della Cava n.2,
Appartamento piano 1° - 2°**

QUESITO N°1:

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

➤ Alla presente perizia è allegata la documentazione, del **09/05/2013**, redatta dall'esperto nominato **Dott. Bruna Pistolesi**, Notaio in Velletri (RM), con studio in Piazza Cairolì n.9, che ripota quanto segue (Cfr. all. "E"):

- 1) *il certificato notarile redatto dal Notaio Camillo Verde di Monterotondo in data 11 dicembre 2012 e contenente le risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari di Roma2 è stato depositato in data 18/12/2012 nei termini di cui all'art.567 c.p.c.*

Dall' esame del certificato notarile suddetto, risulta quanto segue:

- a) *Le risultanze del catasto sono all'attualità, i beni risultano in ditta al debitore [redacted] per la piena proprietà e sono attualmente censiti con i dati identificativi foglio 32, particella 294/3 graffata con la particella 654/2, categoria A/3, classe prima, vani quattro, piano 1° e 2°, rendita catastale Euro 268,56, il tutto corrispondente all'atto di pignoramento, anche se nell'atto stesso e relativa trascrizione le particelle risultano invertite, la sottoscritta, però, ritiene non essenziale la discordanza indicata ai fini della validità del pignoramento, anche se sarebbe opportuno che l'Esperto incaricato controllasse quale è esattamente la particella oggetto del fabbricato; (da segnalare che nella nota di trascrizione dell'atto per Notaio Paolo Coppi di Roma del 26/07/1991, repertorio numero 97999 di repertorio, trascritto in Roma 2 il 10 agosto 1991 al numero 24889 di formalità avente per oggetto la vendita dell'immobile de quo a favore dell'originaria dante causa, il bene viene indicato con le corrispondenti particelle risultanti dal catasto ed ai piani terra e primo (catastalmente primo e secondo).*
- b) *Dalla visura catastale storica inoltre l'immobile risulta attualmente della consistenza di vani quattro a seguito di variazione per esatta rappresentazione grafica del 02/10/2007, numero 88595.1/2007, in luogo dell'originaria consistenza di vani cinque; in merito sarà opportuna una verifica del CTU allo scopo di accertare che l'indicata variazione di consistenza sia avvenuta nel rispetto delle norme urbanistiche.*

c) Dall'estratto di mappa allegato alla certificazione notarile si rinviene la particella 294 graffata con altre due particelle, ma non risulta la particella 654 od altra, anche per tal caso è necessario il riscontro del CTU.

d) Per quanto riguarda lo stato delle trascrizioni a favore nel ventennio dell'esecutato e dei suoi danti causa, nel certificato notarile, nell'indicare l'atto per **Notaio Tarquini del 10 gennaio 1997, con il quale la dante causa dell'Esecutato ha acquistato il bene de quo si legge, a proposito della venditrice [REDACTED] "coniugata in regime di comunione legale dei beni",** ma allo scopo di dirimere ogni dubbio sull'esistenza di eventuali comproprietari e sulla esatta individuazione del diritto spettante al debitore, dal citato atto Coppi letto dalla sottoscritta e la cui nota si allega, emerge che al momento dell'acquisto la predetta [REDACTED] RISULTAVA ESSERE NUBILE.

a) In riferimento al punto a) la scrivente precisa che fin dall'impianto meccanografico l'unità immobiliare in questione viene identificata con i seguenti dati catastali

Fg. 32 Part. 294/654 sub 3/2 cat. A/3

Altresi la scrivente precisa che l'appartamento, e non il terrazzo di pertinenza, è distinto con la part. 294 sub 3, come si evince anche dalla Mappa Urbana Storica (Cfr. all. "H/5").

b) In riferimento al punto b) la scrivente precisa che trattandosi di un costruzione antica, per la quale l'unico documento di riferimento è la planimetria catastale del 1939 (Cfr. all. "H/5") e per la quale né i precedenti proprietari né gli attuali proprietari hanno presentato una qualsivoglia pratica edilizia presso il comune, non è possibile accertare in quale epoca sono stati realizzati i lavori di demolizione di un servizio igienico al piano secondo e realizzazione di un servizio igienico al piano primo. Dalla visione delle norme del PRG vigente tali lavori apparirebbero sanabili con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria presso il comune.

c) In riferimento al punto c) la scrivente precisa che l'immobile fin dall'impianto meccanografico risulta distinto con le due particelle graffate. Al fine di aggiornare il catasto anche ai terreni e non solo all'urbano, sarebbe opportuno presentare presso l'Agenzia del territorio di Roma una istanza per allineamento della banca dati con l'estratto di mappa, in questo modo dall'estratto di mappa si evincerebbero entrambe le particelle. Considerando i tempi necessari per la lavorazione dell'istanza, presso l'Agenzia del territorio, e considerando che si tratta di una rettifica non essenziale ai fini della validità del pignoramento la scrivente ha ritenuto opportuno segnalare tale discordanza ma non presentare l'istanza.

e) In riferimento al punto d) la scrivente precisa che:

- nel 26/07/1991 [REDACTED] l'immobile in questione, da nubile
- il 05/10/1991 la [REDACTED] si sposa
- nel 10/01/1997 la [REDACTED] l'immobile in questione, in regime di comunione del bene
- nel 05/06/2008 la [REDACTED] l'immobile in questione, in regime di separazione del bene.

Parimenti il certificato notarile contiene le formalità pregiudizievoli al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento e le individua come segue:

A carico [REDACTED]

- *Ipoteca volontaria a favore del Monte dei PASCHI DI SIENA S.p.A., iscritta in Roma 2 il 9 giugno 2008 al numero 7596 di formalità per euro 240.000,00 (euroduecentoquarantamila/00) a garanzia di mutuo per atto Edmondo Maria Capecelatro di Velletri del 05/06/2008, repertorio n.73886 gravante sull'immobile in oggetto;*
- *Pignoramento a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 S.r.l., trascritto il 18 settembre 2012 al numero 29181 di formalità e gravante sul bene de quo.*

A carico [REDACTED]

- *Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI ROMA S.p.A. per lire 285.000,00 (lire duecentottantacinquemilioni), iscritta il 19 marzo 1994 al numero 1903 di formalità a garanzia di mutuo per atto notaio Marco Cordero di Montezemolo del 18 marzo 1994 repertorio 21310 e gravante sull'immobile in oggetto.*

- 2) *L'istanza di vendita è stata depositata il 18 settembre 2012, nei termini di cui all'articolo 567 c.p.c.; sia considerando il pignoramento notificato in data 20 giugno 2012 (a mezzo servizio postale raccomandata in pari data al numero 78305 – 8), oppure 4 luglio 2012 come risultante dal fascicolo d'ufficio.*
- 3) *In merito al quesito formulato, si osserva che i dati catastali sono corretti ed identificano l'immobile pignorato, pur con le osservazioni di cui al superiore punto 1).*
- 4) *La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento, quale risulta dal certificato notarile corrisponde a quella risultante dalla documentazione agli atti e dalle risultanze del catasto, pur con l'inversione dei rispettivi identificativi. La nota di trascrizione del pignoramento de quo risulta depositata in data 18/12/2012 ed anche con la stessa si riscontra conformità con l'atto di pignoramento.*
- 5) *In merito al quesito formulato, ovvero se sussiste la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e ciò per gli effetti di cui all'art. 2650 c.p.c., si risponde positivamente, sussistendo la continuità stessa per l'intero ventennio. A comprova di quanto sopra si riporta il citato atto per Notaio Paolo Coppi di Roma del 26 luglio 1991, repertorio numero 97999 di repertorio, trascritto il 10 agosto 1991 al numero 24889 di formalità, con il quale [REDACTED] sopra generalizzata, acquistava il bene de quo [REDACTED] di stato civile vedova. Le ipoteche sopraindicate e come risultano dal certificato notarile appaiono formalmente regolari.*
- 6) *Il titolo in base al quale il debitore odierno ha acquistato la proprietà dei beni pignorati e come riportato dal certificato notarile è il seguente:*
 - *Atto di compravendita per Notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri del 5 giugno 2008, repertorio numero 73885, trascritto in Roma 2 il 9 giugno 2008, al numero 19415 di formalità, mediante il quale [REDACTED] sopra generalizzato, acquistava il bene pignorato da [REDACTED] [REDACTED] come risulta dalla nota di trascrizione allegata alla presente a cura della sottoscritta, "in regime di separazione dei beni". In conseguenza il debitore può definirsi titolare del diritto di proprietà su quanto pignorato e relativamente al suo regime patrimoniale "celibe" al momento dell'acquisto, come si evince dall'atto di mutuo del 5 giugno 2008, a seguito del quale è stata iscritta la citata ipoteca a favore del Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e che trovasi agli atti.*

7) Sulla scorta della documentazione agli atti e come sopra riportato si rileva l'esistenza di altro creditore ipotecario avente diritto di prelazione; non si riscontrano comproprietari o assimilati risultanti dalla certificazione notarile.

8) Riscontrato positivamente il superiore punto si rinviene agli atti avviso effettuato non nei termini e depositato in Cancelleria il 27/02/2013.

➤ Vista la documentazione fornita dal Dott. **Notaio Camillo Verde** (Cfr. all. "F"), con studio in Monterotondo (Rm), Via Edmondo Riva n.59, si riporta quanto riportato sul Certificato Notarile, depositato in Cancelleria 18/12/2012.

**STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO [REDACTED] E
DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTESI NEL VENTENNIO SUDDETTO :**

1)a favore di:

SIENA MORTGAGES 09-06 SRL, sede di Conegliano (TV)

a carico di:

[REDACTED]
atto di pignoramento immobiliare, trascritto il 18/09/2012 al n. 29181 di reg. part., per Euro 136.349,46, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

2)a favore di:

[REDACTED]
a carico di:

[REDACTED]
atto di compravendita del 05/06/2008, rep. n.73885, a rogito Notaio Edmondo Maria Capecelatro, trascritto il 09/06/2008, form. 19415, avente ad oggetto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

3)a favore di:

[REDACTED]
a carico di:

[REDACTED]
atto di compravendita del 10/01/1997, rep. n.108165, a rogito Notaio Giuseppe Tarquini, trascritto il 04/02/1997, form. 2487, avente ad oggetto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

4)a favore di:

[REDACTED]
a carico di:

[REDACTED]
atto di compravendita del 26/07/1991, rep. n.97999, a rogito Notaio Paolo Coppi, trascritto il 10/08/1991, form. 24889, avente ad oggetto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

**STATO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI
SOPRA INDICATI:**

1) a favore di:

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., sede Siena , Piazza Salimbeni n.3

a carico di:

[REDACTED]
iscrizione n.7596 del 09/06/2008, ipoteca per Euro 240.000,00 a seguito di mutuo atto Notaio Edmondo Maria Capecelatro del 05/06/2008 rep.73886 capitale Euro 120.000,00, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

2)a favore di :

BANCA DI ROMA S.p.A., elettivamente domiciliata in Roma, Via Marco Minghettin.17

a carico di:

[REDACTED]
iscrizione n.1903 del 19/03/1994, ipoteca per Lire 285.000.000 a seguito di mutuo atto Notaio Marco Cordero di Montezemolo del 18/03/1994 rep.21310 capitale Lire 95.000.000, gravante sull'immobile oggetto di pignoramento e presenta il seguente annotamento:

- form. 7177 del 01/07/1996 erogazione a saldo

➤ **Proprietario attuale e precedenti:**

[REDACTED]
[REDACTED] compra con atto di compravendita a rogito Notaio Edmondo Maria Capecelatro del 05/06/2008, rep. n.73885/21552, trascritto il 09/06/2008, form. 19415.

[REDACTED] la piena proprietà dell'immobile, oggetto di pignoramento (Cfr. all. "G/1").

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

1. **atto di compravendita** a rogito Notaio Edmondo Maria Capecelatro del 05/06/2008, rep. n.73885/21552, trascritto il 09/06/2008, form. 19415, con cui il

[REDACTED] la piena proprietà dell'immobile, oggetto di pignoramento (Cfr. all. "G/1").

2. **atto di compravendita** del 10/01/1997, rep. n.108165, a rogito Notaio Giuseppe Tarquini, trascritto il 04/02/1997, form. 12487, con cui

[REDACTED] la piena proprietà dell'immobile, oggetto di pignoramento.

3. **atto di compravendita del 26/07/1991**, rep. n.97999, a rogito Notaio Paolo Coppia, trascritto il 10/08/1991, form. 24889, con cui [redacted] compra [redacted]

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Porzione di appartamento ubicato in **pieno centro storico**, in Vicolo della Cava, strada molto stretta e solo pedonale, del Comune di Rocca di Papa (RM), il quale fa parte della Comunità Montana Castelli Romani e Prenestini e del Parco Regionale dei Castelli Romani.

➤ **Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

L'appartamento, si presenta distribuito su due livelli, piano 1° e 2°, con prospetto laterale sinistro e posteriore in aderenza ad altra unità immobiliare; esso presenta: copertura a tetto completa di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato, pareti esterne da intonacare e tinteggiare.

L'accesso all'immobile avviene da Vicolo della Cava, attraverso un cancelletto in ferro, posto sopra ad alcuni gradini, che immette nel 1° terrazzo, dove troviamo, sopra a quattro gradini, il portoncino d'ingresso, in alluminio.

L'ingresso avviene direttamente nella cucina, dove sulla parete a sinistra dell'ingresso troviamo un piccolo locale igienico; dalla cucina, attraverso due gradini, si accede al soggiorno, con camino ed illuminato da una piccola finestra sulla parete di destra, mentre l'altra finestra posta sulla parete di sinistra è stata tamponata nel momento in cui è stato realizzato il locale igienico con accesso dalla cucina; dal soggiorno attraverso una scala rivestita con pavimentazione in ceramica di discreta qualità, arriviamo alla zona notte, costituita da una ampia camera da letto, da un ampio locale igienico, dal ripostiglio e da un ampio terrazzo.

Tutti e due i piani dell'appartamento, si presentano pavimentati con ceramiche di discreta qualità, con bagni e cucina maiolicati, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno color marrone ed infissi esterni in legno bianco con persiane in alluminio marrone, mentre al piano 2° le finestre presentano grate di protezione in ferro.

Il locale igienico del piano 2°, dotato di lavandino, bidet, water e vasca, presenta alle pareti problemi di umidità.

L'unità abitativa si presenta così organizzata:

PIANO 1°

cucina
wc 1
soggiorno
Terrazzo di accesso

PIANO 2°

camera da letto
wc 2
ripostiglio
terrazzo

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10; -
- i pavimenti, sono in ceramica di discreta qualità;
- i bagni sono rivestiti con maioliche di discreta qualità e corredato di lavabo, bidè, water, vasca/doccia;
- tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate e intonacate, il bagno del piano 2° presenta problemi di umidità;
- le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento, inoltre, è munito di impianto idrico ed elettrico.

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- le pareti esterne sono da intonacare e tinteggiare in pessimo stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio
- il portone d'ingresso è in alluminio

NEL COMPLESSO L'APPARTAMENTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato:

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
P.1°	cucina	mq.	11.40
	wc 1	mq.	1.33
	soggiorno	mq.	11.40
		S.U.R. mq.	24.13
		SUP. LORDA R. mq.	41.00