

CTU 2014

TRIBUNALE DI VELLETRI

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

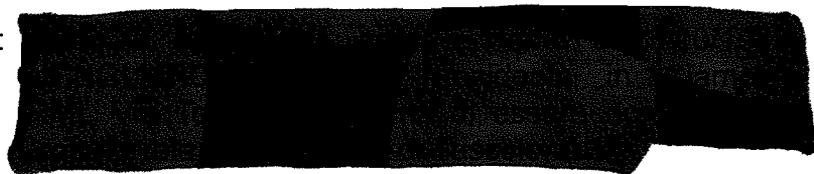
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA n. 621/2012 R.G.Es.
(Udienza 27/05/2014)

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 n. 12
00032 Capineto Romano (RM)
C.F. 01507040917
I.C. 04918431003
Email: am.campagna@archiworid.it
Tel/Fax 069710478
cell. 3471157317



Rinvio al

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato all'esecutato, il [redacted] a mezzo del servizio postale con Racc. n.78305/8 del 20/06/2012, trascritto presso l'ufficio provinciale di Roma, Circostrizione Roma2, il 18/09/2012, presentazione n.29, Reg. Gen. n.41280, Reg. Part. n.29181 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, del** [redacted]

[redacted] come da dichiarazione inviata via email alla scrivente per la seguente quota:

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, graffata con la P.LLA 654, SUB 2.

////////////////////////////////////

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice R. Audino, in data 28/05/2013 la sottoscritta Arch. Anna Maria Campagna con studio professionale in Carpineto Romano, via S. Agostino la trav. n. 12, come da Verbale di giuramento dell'esperto, ha inviato alle parti in data 06/08/2013 la CTU ai fini della udienza del **24/09/2014**.³

CONSIDERANDO CHE NELLA CTU DEPOSITATA LA SCRIVENTE RIFERIVA:

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa (RM), al

Fg.32, Part.IIa 294, sub3, graffata con la p.IIa 654, Sub.2, Cat. A/3, Cl.1, Consistenza 4 vani, rendita Euro 268,56

N.B. la scrivente precisa che l'immobile fin dall'impianto meccanografico risulta distinto con le due particelle graffate (dove l'appartamento è la part. 294 mentre il terrazzo è la part. 654). Al fine di aggiornare il catasto anche ai terreni, 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.



In occasione dell'udienza del **24/09/2013** la scrivente ha ricevuto l'incarico dall'Ill.mo G.E. Audino, in accordo con le parti, di provvedere alla rettifica presso l'Agenzia del Territorio.

Si comunica che, la scrivente:

- 1) Si è recata personalmente presso l'Agenzia del Territorio di Roma al fine di individuare, presso l'ufficio competente, la soluzione migliore per risolvere il problema, ma nonostante i vari tentativi, l'ufficio in questione, non trovava i fogli dell'urbano che sarebbero stati necessari alla pratica in questione
- 2) Ad aprile finalmente si riesce a comprendere che forse la soluzione migliore sarebbe stata quella di presentare una istanza tramite il Contact Center, pertanto in data 07/04/2014 viene inviata l'istanza per l'aggiornamento del Catasto Terreni
- 3) Recatasi di nuovo presso l'Agenzia del Territorio di Roma, per verificare lo stato della pratica, la scrivente viene a sapere che la soluzione più opportuna, invece, sarebbe stata la presentazione di un Docfa, pertanto in data 22/04/2014 viene presentato il Docfa per "Modifica identificativo-Graficizzazione della planimetria".

PERTANTO l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa che nella C.T.U. veniva individuato al

Fg.32, Part.IIa 294, sub3, graffata con la p.IIa 654, Sub.2, Cat. A/3, Cl.1, Consistenza 4 vani, rendita Euro 268,56

A SEGUITO DEL DOCFA L'IMMOBILE RISULTA INDIVIDUATO AL

Fg.32, Part.IIa 294, sub3, Cat. A/3, Cl.1, Consistenza 4 vani, rendita Euro 268,56

INOLTRE la scrivente avendo rilevato che vi è un piccolo ampliamento al piano primo per la realizzazione di un bagno sulla corte di pertinenza, ha provveduto alla presentazione del Tipo Mappale in data 30/04/2014 Prot. RM0292156 aggiornando quindi anche il Catasto Terreni.

QUINDI LA SCRIVENTE COMUNICA CHE DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE L'IMMOBILE RISULTA IN REGOLA.



LA SCRIVENTE RIPORTA QUI DI SEGUITO UNO STRALCIO DELLA CTU GIA' DEPOSITATA

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

➤ **Proprietario attuale e precedenti:**

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

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

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
P.2°	camera da letto	mq.	16.40
	wc 2	mq.	7.00
	ripostiglio	mq.	4.95
		TOTALE S.U.R. mq.	28.35
		TOTALE S. LORDA R. mq.	35.00
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.T.1°	TERRAZZO viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq. e al 10% per la quota eccedente	mq	7.80 x 30% = mq 2,34
		S.N.R. mq	2,34
P.2°	TERRAZZO viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq. e al 10% per la quota eccedente	mq	14.30 x 30% = mq 4.29
		S.N.R. mq	4.29

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale = mq 24.13 (P. 1°)
 = mq 28.35 (P. 2°)

Superficie Lorda Residenziale = mq 41.00 (P. 1°)
 = mq 35.00 (P. 2°)

Superficie Utile Non Residenziale = mq 22.10 (terrazzo P. 1° - 2°)



Calcolo Superficie Commerciale:

S.Lorda R.	76.00 x 100%	= mq 76.00	appartamento	P.1° - 2°
S.Lorda Non Residenziale	22.10 x 30% = mq 2,40	= mq 6.63	terrazzo	P.1° - P.2°
		= MQ 82.63		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 83

QUESITO N°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;

In data **27/06/2013** previa comunicazione tramite R.A. del 14/06/2013, la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rocca di Papa (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile, oggetto della presente relazione, è **stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967** e nel corso degli anni non sono state presentate, presso il comune di Rocca di Papa, pratiche edilizie (DIA, SCIA, Permessi di costruire o Domande di Sanatoria) per l'esecuzione dei lavori né a nome dell'attuale proprietario né a nome dei precedenti proprietari.
2. pertanto la conformità dell'immobile non è accertabile con esattezza in quanto, essendo di vecchissima costruzione non è stato edificato con licenza edilizia o autorizzazione. E' difficile stabilire anche in quale periodo sono stati realizzati i lavori di demolizione del servizio igienico sul terrazzo del secondo piano e la realizzazione del servizio igienico nel primo piano non presente nella planimetria catastale del 1939 quale unico documento comprovante l'esistenza del fabbricato a quella data.
3. le opere eseguite potevano comunque essere realizzate perché comprese negli interventi previsti dal PRG, pertanto allo stato attuale per regolarizzare il manufatto sarebbe sufficiente inoltrare una pratica edilizia a sanatoria.
4. A tutt'oggi, non risulta essere stato rilasciato dal comune il Certificato di Agibilità .



QUESITO N°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;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO** dalla famiglia [redacted] costituita dai Signori [redacted] e dai figli minorenni, in virtù di **Contratto di Locazione del 30/10/2012**, prot. n.12103011161862959-000001, ID telematico del contratto TUR12P001249000XF.

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO** dalla famiglia [redacted] costituita dai Signori [redacted] e dai figli minorenni, in virtù di **Contratto di Locazione del 30/10/2012**, prot. n.12103011161862959-000001, ID telematico del contratto TUR12P001249000XF.

QUESITO N°11:

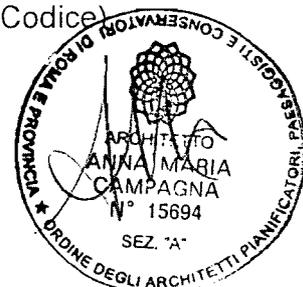
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non 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;

1. In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, previa comunicazione all'Uff. Usi Civici, con Raccomandata del 14/06/2013, ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulla particella in questione.
2. Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di Rocca di Papa, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
3. Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il P.T.P.R. (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV. A - Paesaggio dei centri e nuclei storici

TAV. B - CAPO I - (disposizioni generali)

art. 8 - (beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a del Codice)



CAPO IV - (modalità di tutela degli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR)

art. 43 - (insediamenti urbani storici e territori contermini)

quindi per l'esecuzione di alcune attività edilizie è necessario il N.O. della Soprintendenza ai Beni Ambientali.

4. L'immobile oggetto della presente relazione ricade in area "**Parco Regionale Naturale dei Castelli Romani**", istituito con Legge Regionale n. 2 del 13 gennaio 1984, successivamente modificata dalla L.R. n. 64 del 28 settembre 1984 e dalla L.R. n. 63 del 24 maggio 1990, allo scopo di tutelare l'integrità delle caratteristiche naturali e culturali del Vulcano Laziale dei Monti Albani, di valorizzarne le risorse ai fini di una razionale fruizione da parte dei cittadini e per contribuire al riequilibrio territoriale ed allo sviluppo sociale economico delle popolazioni interessate.

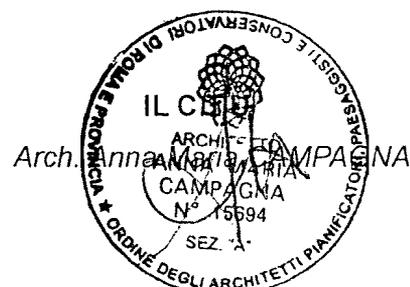
5. L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All. "1"	Copia Verbale di giuramento dell'esperto
All. "2"	Atto di compravendita del 05/06/2008
All. "3"	Visura Storica DEL 24/03/2013 Estratto di mappa Planimetria catastale del 13/06/2013 Schedario delle Partite
All. "4"	Docfa del 22/04/2014 Visura aggiornata Planimetria aggiornata
All. "5"	Tipo Mappale per ampliamento Estratto di mappa aggiornato
All. "6"	Documentazione fotografica

Carpineto Romano, 05/05/2014



DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA - Lotto Unico
Esecuzione Immobiliare n. 621/2012 R.G.Es.

L'immobile, del quale,

[REDACTED] e proprietario, e costituito da:

**“APPARTAMENTO, SITO IN ROCCA DI PAPA (RM),
VICOLO DELLA CAVA N.2, PIANO 1° - 2°”**

L'immobile oggetto di pignoramento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa, al:

Fg.32, Part.IIa 294, sub 3, Cat. A/3, Cl.1, Cons. 4, Sup. Cat. 92, Rendita Euro 268,56

Al fine di legittimare lavori di ristrutturazione eseguiti senza titolo abilitativo ed aggiornare il catasto terreni occorre presentare rispettivamente una Pratica Edilizia a Sanatoria presso il comune di Rocca di Papa.

L'appartamento piano 1° - 2° sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 83 e si presentano in **SCARSO** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO**.

**Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 80.000,00
(Diconsi Euro Ottantamila/00)**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

