

# TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare n° 378/02

G.E. Dott. AUDINO Riccardo

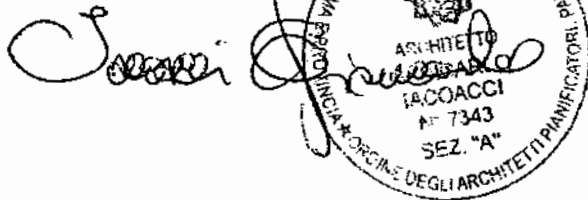
BANCA DI ROMA S.p.A.

[REDACTED]

[REDACTED]

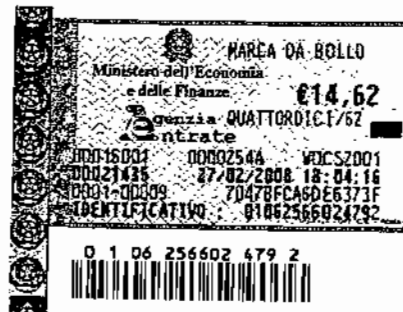
IL C.T.U.

Arch. Giancarlo IACOACCI



ORIGINALE

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**Esecuzione Immobiliare n° 378/02 Rinvio**  
promossa da  
**BANCA DI ROMA S.p.A.**



[REDACTED]

**G.E. dott. AUDINO**

\* \* \*

Con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto **Giancarlo IACOACCI** veniva nominato Consulente Tecnico Esperto nella Causa Civile di cui all'Esecuzione n. 378/02.

Durante il giuramento di rito, prestato, a seguito di convocazione nel giorno 29.05.07 e successivo rinvio, gli venivano affidati i seguenti quesiti:

Accerti l'Esperto:

- 1) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 2) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 4) Riferisca dell'esistenza di formalità, vineoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 5) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non

opponibili all'acquirente;

- 6) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47, e successive modifiche; in caso di insufficienza di tale notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata legge 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40 comma 6, della citata L. 47/85;
- 7) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
- 8) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, ciascun lotto, indichi: Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero dei vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di

interno);

- 9) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

**IDENTIFICHI CON PRECISI DATI CATASTALI E CONFINI E SOMMARIAMENTE DESCRIVA L'IMMOBILE PIGNORATO, VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trattasi di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato composto da quattro unità, corredata da pertinenze, avente destinazione abitativa, con piano interrato adibito a pertinenza dell'abitazione, realizzandovi una cucina e bagno senza averne richiesto la variazione d'uso anche a mezzo della sanatoria, al piano terra la zona giorno dell'abitazione con angolo cottura ed ampio soggiorno direttamente collegato con il soggiorno di altra unità (proprietà dei genitori) corredata da portico, anche se in catasto risulta il tutto separato e da un piano primo la zona notte con due camere e bagno corredata da due balconi, il tutto con annessa area a giardino e posti auto, nel Comune di Ardea, località Tor San Lorenzo, via Campo di Carne km 1 Villaggio Club Le Buganvillee, via Volturmo civico 7.

Il fabbricato risulta essere stato costruito ed ampliato abusivamente nell'anno 1975, per una superficie abitativa utile di mq 28,10, giusta denuncia in sanatoria del 10.06.87 [REDACTED] ancora in corso di definizione.

Nel vigente P.R.G. l'arca, su cui sorge il fabbricato, è riportata in zona C espansione.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità, è formato da tre piani, aventi diversa destinazione, residenziale e pertinenza dell'abitazione, con struttura

portante in cemento armato e con copertura a tetto.

Esternamente rifinito con intonaco civile a tre strati e soprastante tinteggiatura in quarzo plastico dato con rullo e/o pennello.

Il solaio piano è in laterizio c ferro, in traliccio e pignatte, mentre la parte ampliata del locale piano terra è con struttura leggera ma con analoghe caratteristiche dei piani sottostanti.

Le opere di rifinitura non sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione ed in rispondenza della loro destinazione, ma completamente rinnovate e con materiali di particolare pregio, sia nella pavimentazione, nel rivestimento e nelle opere di rifinitura.

I tre piani sono collegati tra loro da ampia e comoda scala.

L'accesso è dato da un accesso sul fronte strada, via Voltorno civico

7.

L'unità risulta censita nel nuovo catasto urbano del Comune di Ardea, giusta certificazione quale foglio 54 con particella 1519 subalterno 505, l'abitazione ed annesso ampio giardino con particella 2822, distaccati due posti auto esterni con particelle 1505 e 1519 contraddistinti con la sigla edificio 14 interno B.

**La superficie utile rilevata è di:**

- **Abitazione al piano terra, superficie utile mq 51.36;**
- **Pertinenze veranda, superficie utile mq 5.04;**
- **Abitazione al piano primo, superficie utile mq 48.68;**
- **Pertinenze balconi, superficie utile mq 13.43;**
- **Pertinenze al piano interrato, superficie utile mq 48.05.**

L'immobile essendo parte integrante di una lottizzazione, con il trasferimento del bene vengono trasferite le parti comuni e condominiale esistenti sull'intero complesso, con destinazione a strade, aree di sosta comuni, aree a verde comuni, corpo del custode ecc. riportati in catasto al foglio 54, con le particelle 1148 - 1194 - 1180 - 1193 - 453 - 1191 - 1190

- 1207 - 8 - 1189 - 1211 - 1203 - 1208 - 1183 - 1199 - 1200 - 1751 -  
1182 - 1501 - 186 - 1212 - 1517 - 1506 - 1502 - 1755 - 1754 - 1205 -  
461 - 462 - 463 - 1192 - 1223 - 1534 - 1526 - 1219 - 1220, tutte come  
riportate nel regolamento condominiale.

Tutto come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare ad  
esclusione della quota delle proprietà condominiali.

**DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE  
OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO E DELLA  
CONSISTENZA DEL NUCLEO FAMILIARE DELL'OCCUPANTE, CON  
PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI  
IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO**

All'attualità l'unità risulta occupata dalla parte esecutata [REDACTED]

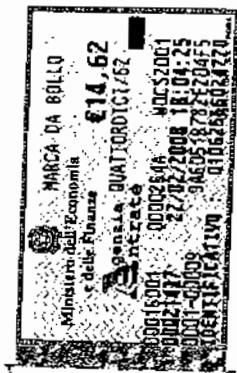
**INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO**

L'unità risulta di proprietà della parte esecutata, in regime di  
separazione dei beni.

**RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI,  
ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE  
RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI  
DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA  
DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-  
ARTISTICO, OVVERO DI NATURA PAESAGGISTICA E SIMILI**

L'unità è ubicata in zona C, in un'area priva di vincoli, ma  
sottoposta ai vincoli derivati dalla comproprietà condominiale sulle parti  
comuni dell'edificio e del complesso residenziale.

Il fabbricato risulta essere stato costruito giusta licenza edilizia  
rilasciata dal Comune di Ardea il 21.05.73, pratica n. 230/71 e successiva  
denuncia a sanatoria, legge 47/85, presentata il 10.06.87 con protocollo n.  
12943, in corso di definizione, e con i lavori completati nell'anno 1975, per



0.1.06.255602.477.0

un  
al  
u  
A  
I

una superficie utile ad uso abitativo di mq 28.10.

La licenza di abitabilità pur essendo essere stata richiesta il 08.04.89, al prot. n. 7693, non risulta essere mai stata rilasciata, vedere allegati.

**RIFERISCA DELLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO; IN PARTICOLARE INDICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO RISULTANTE DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI CUI ALL'ART. 30 DEL T.U. DI CUI AL DPR 6.6.01 N. 380, NONCHÉ LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 46 DI DETTO T.U. E DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE 28.02.1985 N. 47, E SUCCESSIVE MODIFICHE; IN CASO DI INSUFFICIENZA DI TALE NOTIZIE, TALE DA DETERMINARE LE NULLITÀ DI CUI ALL'ART. 46, COMMA 1, DEL CITATO T.U., OVVERO DI CUI ALL'ART. 40, COMMA 2, DELLA CITATA LEGGE 47/85, FACCIA DI TANTO L'ESPERTO MENZIONE NEL RIEPILOGO, CON AVVERTENZA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ, RICORRENDONE I PRESUPPOSTI, AVVALERSI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 5, DEL CITATO T.U. E DI CUI ALL'ART. 40 COMMA 6, DELLA CITATA L. 47/85**

L'unità risulta realizzata su terreno riportato nell'atto di acquisto del notaio D'Alessandro del 16.06.1987, rep. 371, racc. n. 94 reg.to a Roma il 03.07.87 al n. 29736 e tr. a Roma il 02.07.87 ai n.ri 22372 e 14632.

**DETERMINI IL VALORE CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, COMUNQUE FORNENDO ELEMENTI DI RISCONTRO (QUALI BORSINI IMMOBILIARI, PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI, COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON ANALOGHE CARATTERISTICHE) ED ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIÙ VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI**

Per la determinazione del valore si è effettuata una attenta ricerca di mercato, in quel dato momento e mercato, volendo prendere a riferimento beni simili nella stessa zona. Sono state interpellate varie agenzie (tre) dello stesso comune, Teenocasa – Frimm – Teenorete, ubieate nelle immediate vicinanze.

Il mercato della zona non propone acquisto per beni simili per vetustà e per beni simili propone un prezzo medio di € 3.400,00, per l'abitazione, pertinenze € 1.700,00 e balconi-veranda € 850,00.

Il valore dell'immobile è di:

- Abitazione mq 100,04 x € 3.400,00 =	€	340.136,00
- Pertinenze mq 48,05 x € 1.700,00 =	€	81.685,00
- balcone-veranda mq 18,47 x € 850,00 =	€	<u>15.699,50</u>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILI</b>	<b>€</b>	<b>437.520,50</b>

**CORREDI LA RELAZIONE – DA PRESENTARE ANCHE IN FORMATO E SU SUPPORTO INFORMATICO (E SEGNATAMENTE IN FORMATO TESTO O WORD PER WINDOWS MICROSOFT, NONCHÉ “.PDF” PER ADOBE ACROBAT) O EQUIVALENTE – DI UNA PLANIMETRIA E DI RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE IN CUI SINTETICAMENTE, CIASCUN LOTTO, INDICHI: COMUNE DI UBICAZIONE, FRAZIONE, VIA O LOCALITÀ, CONFINI, ESTENSIONE E DATI CATASTALI (LIMITATI: PER I TERRENI, ALLA PARTITA, AL FOGLIO, ALLA PARTICELLA, ALL’ESTENSIONE ED AL TIPO DI COLTURA; PER I FABBRICATI, ALLA PARTITA, AL FOGLIO, ALLA PARTICELLA ED ALL’EVENTUALE SUBALTERNO, AL NUMERO DEI VANI ED ACCESSORI, AL NUMERO CIVICO, AL PIANO ED AL NUMERO DI INTERNO)**

La presente relazione viene prodotta in formato “.word” per Microsoft Windows, corredata dalla certificazione catastale.

L'immobile forma unica unità e la vendita può avvenire in:

**UNICO LOTTO**

**Abitazione censita nel nuovo catasto urbano del Comune di**



Ardea, al foglio 54 con particella 1519 subalterno 505, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 160, Rendita € 1.375,07, l'abitazione ed annesso giardino con particella 2822, distaccati due posti auto esterni con particelle 1505 e 1519 contraddistinti con la sigla edificio 14 B.

Prezzo a base d'asta € 437.520,50.

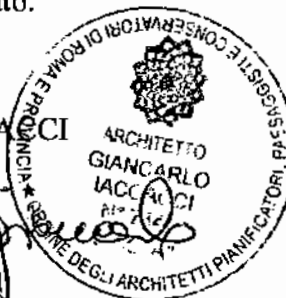
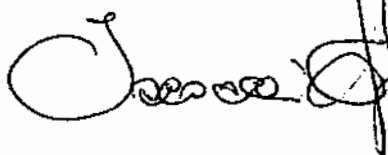
ESTRAGGA REPERTO FOTOGRAFICO - ANCHE IN FORMATO DIGITALE, SECONDO LE SPECIFICHE DI CUI AL FOGLIO DI RACCOMANDAZIONI CONSEGNATO CONTESTUALMENTE - DELLO STATO DEI LUOGHI, COMPRENSIVO, IN CASO DI COSTRUZIONE, ANCHE DEGLI INTERNI.

Si allegano le foto digitali a colori effettuate, durante gli accessi.

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.E.

Arch. Giancarlo IACCAACCI



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI, 6/3/28

L. CANCELLIERE



# TRIBUNALE DI VELLETRI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 378/2002**

**Giudice Esecutore Dott. Riccardo Audino**

**BANCA DI ROMA S.p.A.**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Giancarlo IACOACCI**

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO di M. e G. IACOACCI**  
Via della Stazione n° 3 - 00041 Cecchina (RM)  
Tel. 069341001 - Fax 069341812 - E-mail: ufficio@studioiacoacci.it

Perizia	Data	Supplemento	Data
Architetto	06/03/2008	Architetto	02/04/2009

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**Esecuzione Immobiliare n° 378/02 Rinvio 08/04/2009**

promossa da

**BANCA DI ROMA S.p.A.**

██████████  
████████████████████  
**G.E. dott. AUDINO**

\*\*\*

Con riferimento ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, lo scrivente architetto **Giancarlo IACOACCI**, nominato Consulente Tecnico Esperto nell'Esecuzione di cui al titolo, fa presente che questi devono essere meglio evidenziati, nel senso che l'atto riporta:

- 1) fabbricato n. 14/b composto al piano sotterra da sala hobbies, locale ed accessori;  
al piano rialzato, n. 1 vano ed accessori;  
al piano primo, n. 2 vani ed accessori.  
Denunciato all'U.T.E. con scheda n. 73501 del 10/06/1987 ed edificato su area riportata in Catasto al foglio 54 mappale 1519;
- 2) giardino censito al Foglio 54 mappale 1527;
- 3) due posti macchina esterni, categoria C/6 censiti al Foglio 54 mappale 1507 - 1519.

Beni pervenuti per atto di acquisto del Notaio Enzo D'Alessandro del 16/06/1987 registrato in Conservatoria in data 02/07/1987 al n. 14632.

Visto che l'immobile consiste in un villino facente parte di una quadrifamiliare e visto che confinava con il villino abitato ██████████

████████████████████ nel 1997 la proprietà fu divisa:

██████████ proprietaria dell'appartamento così identificato:

- a) Comune di Ardea Foglio 54 mappale 1519 sub. 2

- b) Corte individuata in Comune di Ardea, Foglio 54 mappale 2822 sub. 502;
- c) i posti macchina, pur esistendo di fatto sul posto, non vi è traccia sia in Catasto Urbano che in quello Terreni;

[REDACTED] comproprietari di:

- a) appartamento in Comune di Ardea identificato al Foglio 54 mappale 1519 sub. 501;
- b) corte comune individuata in Comune di Ardea al Foglio 54 mappale 2822 sub. 502.

In questa fase l'appartamento è la fusione dell'abitazione della [REDACTED] con quello [REDACTED]. La corte del fabbricato cambia da mappale 1527 a 2822.

Nel 2007 viene, sulla carta, frazionata nuovamente la proprietà, anche se di fatto è un'unità, mancando le tramezzature interne.

Attualmente, la proprietà [REDACTED] è così composta:

- a) abitazione identificata nel Comune di Ardea al foglio 54 con la particella 1519 sub. 505;
- b) corte identificata nel Comune di Ardea al foglio 54 particella 2822 sub. 505;
- c) si sono perse le tracce dei posti auto scoperti, che sono individuati sul sito mediante documentazione depositata al Comune ma non riportata in Catasto Terreni e Urbano.

[REDACTED] sono attualmente proprietari dell'appezzamento identificato catastalmente al foglio 54 particella 1519 sub. 6 e della corte individuata al Foglio 54 particella 2892 sub. 6.

### *CONCLUSIONI*

anche se nell'atto di pignoramento immobiliare vengono riportati gli estremi

catastali:

- 1) fabbricato nel Comune di Ardea identificato al foglio 54 mappale 1519 (troppo generico perché attualmente il mappale 1519 riguarda l'intero fabbricato, cioè la quadrifamiliare);
- 2) corte del fabbricato identificata al foglio 54 mappale 1527;
- 3) n. 2 posti auto esterni identificati al foglio 54 particelle 1507 - 1519.

Per poter oggi individuare la proprietà bisognerà riportare i seguenti dati:

Proprietà:

[REDACTED]

Comune:

Ardea

Identificazione Catastale:

- a) appartamento al foglio 54 particella 1519 sub. 505 del Comune di Ardea; (*già numerato con scheda F3502 del 1987*)
- b) corte del fabbricato identificata al foglio 54 particella 2822 sub. 505 del Comune di Ardea; (*ex 1527*)
- c) posti auto esterni, perse le tracce catastali.

Da far notare che nella planimetria del catasto terreni la particella 1519 è indicata a mattoncini e come si vedrà è diversa da tutte le altre sagome.

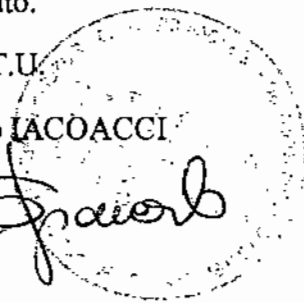
Questo vuol dire che ci sono dei problemi catastali.

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo IACOACCI

*Giancarlo Iacocci*





# TRIBUNALE DI VELLETRI

*Causa n. 101/05/2002  
Lodo  
Giancarlo Iacoacci  
in Velletri*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 378/2002**

**Giudice Esecutore Dott. Riccardo Audino**

**BANCA DI ROMA S.p.A.**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Giancarlo IACOACCI**



*Giancarlo Iacoacci*

STUDIO TECNICO ASSOCIATO di M. e G. IACOACCI  
Via della Stazione n° 3 - 00041 Cecchina (RM)  
Tel. 069341001 - Fax 069341812 - E-mail: ufficio@studioiacoacci.it

Perizia	Data	Supplemento	Data
Architetto	06/03/2009	Architetto	02/04/2009
<i>Architetto</i>	<i>09/05/10</i>	Architetto	27/04/2010

*Deposito Giancarlo Iacoacci*

**2°INTEGRAZIONE C.T.U.**

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**Esecuzione Immobiliare n° 378/02 Rinvio 28 aprile 2010**

promossa da

**BANCA DI ROMA S.p.A.**

contro


  
**G.E. dott. AUDINO**

\* \* \*


Con riferimento alla precedente richiesta di chiarimenti per l'esecuzione di cui al titolo, lo scrivente architetto **Giancarlo IACOACCI**, nominato Consulente Tecnico Esperto, ribadisce quanto già riportato in precedenza:

- 1) fabbricato n. 14/b composto al piano sotterra da sala hobbies, locale ed accessori;  
al piano rialzato, n. 1 vano ed accessori;  
al piano primo, n. 2 vani ed accessori.  
Denunciato all'U.T.E. con scheda n. 73501 del 10/06/1987 ed edificato su area riportata in Catasto al foglio 54 mappale 1519;
- 2) giardino censito al Foglio 54 mappale 1527;
- 3) due posti macchina esterni, categoria C/6 censiti al Foglio 54 mappale 1507 – 1519.

Beni pervenuti per atto di acquisto del Notaio Enzo D'Alessandro del 16/06/1987 registrato in Conservatoria in data 02/07/1987 al n. 14632.

Visto che l'immobile consiste in un villino facente parte di una quadrifamiliare e visto che confinava con il villino abitato 

 nel 1997 la proprietà fu divisa:

 proprietaria dell'appartamento così identificato:

- a) Comune di Ardea Foglio 54 mappale 1519 sub. 2

- b) Corte individuata in Comune di Ardea, Foglio 54 mappale 2822 sub. 502;
- c) i posti macchina, pur esistendo di fatto sul posto, non vi è traccia sia in Catasto Urbano che in quello Terreni;

[REDACTED] comproprietari di:

- a) appartamento in Comune di Ardea identificato al Foglio 54 mappale 1519 sub. 501;
- b) corte comune individuata in Comune di Ardea al Foglio 54 mappale 2822 sub. 502.

In questa fase l'appartamento è la fusione dell'abitazione della [REDACTED] con quello [REDACTED]. La corte dei fabbricati cambia da mappale 1527 a 2822.

Nel 2007 viene, sulla carta, frazionata nuovamente la proprietà, anche se di fatto è un'unità, mancando le tramezzature interne.

Attualmente, la proprietà [REDACTED] è così composta:

- a) abitazione identificata nel Comune di Ardea al foglio 54 con la particella 1519 sub. 505;
- b) corte identificata nel Comune di Ardea al foglio 54 particella 2822 sub. 505;
- c) si sono perse le tracce dei posti auto scoperti, che sono individuati sul sito mediante documentazione depositata al Comune ma non riportata in Catasto Terreni e Urbano.

[REDACTED] sono attualmente proprietari dell'appezzamento identificato catastalmente al foglio 54 particella 1519 sub. 6 e della corte individuata al Foglio 54 particella 2892 sub. 6.

### CONCLUSIONI

anche se nell'atto di pignoramento immobiliare vengono riportati gli estremi



catastali:

- 1) fabbricato nel Comune di Ardea identificato al foglio 54 mappale 1519 (troppo generico perché attualmente il mappale 1519 riguarda l'intero fabbricato, cioè la quadrifamiliare);
- 2) corte del fabbricato identificata al foglio 54 mappale 1527;
- 3) n. 2 posti auto esterni identificati al foglio 54 particelle 1507 – 1519.

Per poter oggi individuare la proprietà bisognerà riportare i seguenti dati:

Proprietà:

[REDACTED]

Comune:

Ardea

Identificazione Catastale:

- a) appartamento al foglio 54 particella 1519 sub. 505 del Comune di Ardea;
- b) corte del fabbricato identificata al foglio 54 particella 2822 sub. 505 del Comune di Ardea;
- c) posti auto esterni, perse le tracce catastali o non sono mai stati individuati catastalmente, visto che, ad oggi, risultano identificati nella particella 1505 del foglio 54 con la proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]

Pertanto, anche se le indicazioni del Custode ci portano ad assegnare tali posti auto [REDACTED] catastalmente risultano identificati [REDACTED]

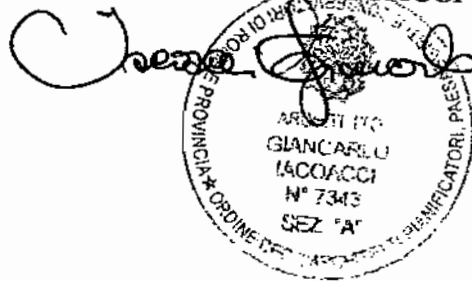
Non avendo trovato alcun rogito notarile che possa confermare la provenienza dei due posti auto, che non sono stati considerati nel valore dell'immobile, così calcolato:

- Abitazione	mq 100,04 x € 3.400,00 =	€	340.136,00
- Pertinenze	mq 48,05 x € 1.700,00 =	€	81.685,00
- Balcone-veranda	mq 18,47 x € 850,00 =	€	<u>15.699,50</u>
TOTALE IMMOBILI		€	437.520,50

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo IACOACCI



**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**Esecuzione Immobiliare n° 378/02 Rinvio 27 gennaio 2015**

promossa da

**BANCA DI ROMA S.p.A.**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**G.E. dott. AUDINO**

. . .

Con riferimento alla precedente richiesta di chiarimenti per l'esecuzione di cui al titolo, lo scrivente architetto **Giancarlo IACOACCI**, nominato Consulente Tecnico Esperto nell'Esecuzione n. 378/02, in riferimento ai **quesiti posti dal notaio Bruna Pistolesi: che qui sotto riporto fedelmente:**

- *se la divisione fatta nel 2007 ha ripristinato la proprietà così come acquistata dall'esecutata con atto del 16-06-1987 a rogito del notaio Enzo D'Alessandro di Roma, repertoria n. 371 raccolta n. 94, in modo tale che vi sia conformità tra proprietà acquistata e successivamente oggetto di pignoramento e quello che risulta dallo stato attuale dei luoghi e ciò anche al fine di evitare che siano oggetto di vendita parti immobiliari non di proprietà dell'esecutata o che nella vendita non siano comprese parti immobiliari oggetto invece di pignoramento;*
- *nella C.T.U. si evidenzia che la divisione è solo nella carta, poiché attualmente risulta ancora un'unica unità: da chiarire se la divisione dovrà essere effettuata da parte dell'aggiudicatario e con quali criteri e soprattutto le formalità a carico dell'aggiudicatario al fine della regolarità edilizia ed urbanistica, poiché nella C.T.U. il fabbricato risulta essere stato costruito ed ampliato abusivamente nell'anno 1975, per una superficie abilitativa utile di mq 28,10 e presentata domanda di sanatoria in data 10 giugno 1987 [REDACTED] ancora in corsa di definizione: detta sanatoria è quindi precedente alla vendita a favore dell'esecutata ed alle modifiche dei luoghi e catastali effettuati dall'esecutata stessa, per cui il C.T.U. dovrà specificare se è necessaria altra sanatoria;*



- per quanto riguarda i due posti auto nella C.T.U. si afferma che "anche se le indicazioni del custode ei portano ad assegnare tali posti auto [redacted] [redacted] catastalmente risultano identificati [redacted] [redacted] Non avendo trovato alcun rogito notarile che possa confermare lo provenienza dei due posti auto... non sono stati considerati nel valore dell'immobile": detti posti auto risultano nell'atto di provenienza dell'esecutata contraddistinti con la sigla 14/B, incidenti sul terreno distinto con il Foglio 54 mappale 1507 e 1519. Attualmente, da visure effettuate dalla sottoscritta, non risultano in Catasto, come affermato dal tecnico nominato, ma in Catasto non risulta neppure la particella 1505 del foglio 54 [redacted] che secondo il tecnico dovrebbe individuare detti posti auto. Sarebbe necessario individuare, nello stato dei luoghi, l'esatta ubicazione dei posti auto oggetto di pignoramento e procedere al loro occatastamento al fine della vendita, dato che lo stesso tecnico afferma che detti "posti macchina esistono di fatto sul posto":
- è necessario individuare esattamente la consistenza della proprietà dell'esecutata. Da visure catastali per nominativo effettuate dalla sottoscritta a nome dell'esecutata, risulta un appartamento nel Comune di Roma: per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento nel Comune di Ardea, nessuno risulta attualmente intestato all'esecutata. Sempre da visure catastali effettuate dalla sottoscritta, non vi è traccia dell'appartamento identificato al subalterno 2, che secondo l'integrazione del C.T.U. era stato assegnato in proprietà esclusiva all'esecutata nella divisione del 1997, né si evince se l'abitazione identificata successivamente in catasto al subalterno 505, che secondo il C.T.U. dovrebbe attualmente identificare la proprietà dell'esecutata, derivi o meno dal suddetto subalterno 2, poiché il subalterno 505 risulta derivare dalla divisione dei subalterni 501 e 502, la cui fusione ha comportato la soppressione della scheda n. 73501-87, riguardante l'appartamento dell'esecutata, come riportata nello stesso atto di provenienza e nel pignoramento;
- infine non si evince perché nella C.T.U. la procedura in oggetto risulti contro, [redacted] [redacted]



Vista la complessità della pratica e, soprattutto, le inesattezze catastali, lo scrivente ritiene opportuno riepilogare la situazione per migliorare l'apprendimento della situazione attuale.

La [REDACTED] con rogito notarile del Dottor Enzo D'Alessandro, Notaio in Roma, acquista un villino, parte di una quadrifamiliare, con corte annessa.

L'intero fabbricato è composto da quattro unità simili, cioè una quadrifamiliare e dal punto di vista urbanistico, ha le sue origini legali nella licenza edilizia n. 233/71, approvata dalla Commissione Edilizia con verbale n. 7 del 05/06/1973 avente per oggetto la realizzazione di nuovi quattro villini. Essendo il progetto uguale per quattro lotti, questi vengono individuati con i numeri 11, 12, 13 e 14.

Il lotto ove [REDACTED] acquista la sua abitazione, è individuato con il numero 14, mentre, catastalmente, come riporta il rogito notarile del Dottor Enzo D'Alessandro, Notaio in Roma, il fabbricato viene denunciato al N.C.E.U. di Ardea in data 9 Giugno 1978, come dalla scheda n. 034394 e successiva domanda di variazione d'uso al n. 0818786409 il 10 giugno 1987, protocollo n. 073501.

Da ulteriori verifiche eseguite nella banca dati del Catasto di Roma, si è potuto rintracciare la prima scheda risalente al 10/06/1987 (*vedere allegato n. 1*) che secondo le indicazioni del rogito doveva essere una variante mentre realmente è il primo documento catastale della proprietà (*vedere allegato n. 2*).

Da tale planimetria si evince che la quadrifamiliare è stata divisa in 14-a, 14-b, 14-c e 14-d. L'abitazione [REDACTED] è individuata con l'interno 14-B.

Nel rogito viene riportato anche il mappale 1519 che identifica l'intero fabbricato quadrifamiliare.

Viene riportata la corte con il n. 1527 (secondo me sbagliato, ma nella variante successiva gli verrà attribuita una nuova particella la n. 2822)



e al punto n 3, del rogito, vengono venduti due posti auto identificati con il mappale 1507-1519 e questi dati li ritroviamo riportati nella planimetria catastale del 1987 ma senza nessuna indicazione delle aree dei posti auto, anzi introducono ulteriori dubbi sulla regolarità storica della documentazione catastale che vedremo anche successivamente in quanto il mappale 1519 individua il fabbricato ma il 1507 è praticamente inesistente (vedere allegato n. 3).

I due posti auto, dalle indicazioni ricevute, sono stati da me individuati nella realtà ma la particella catastale risulta avere un numero diverso della particella e la stessa, come proprietario, riporta la società realizzatrice della lottizzazione.

Di tale problema, a suo tempo, ho già informato il Giudice Esecutore Dott. Audino il quale, visto anche la complessità dei documenti catastali, mi suggerì che i futuri acquirenti potevano intraprendere la strada dell'usucapione per i due posti auto.

Successivamente alle denunce, al N.C.E.U., viene presentata una nuova istanza nel 1997 nella quale il fabbricato viene individuato sempre con la particella 1519 ma con il Sub 501 [REDACTED] e Sub 502 [REDACTED] Sub che individuano le due ville che in questo accatastamento sono rappresentate fuse, unite, come una unica villa.

Il giardino è individuato con il mappale 2822 con il Sub 501 [REDACTED] e 502 [REDACTED]

Tale accatastamento riporta come proprietà le proprietà precedenti alla fusione cioè [REDACTED] e nel certificato catastale vengono riportati il numero di vani 15 a confermare la fusione avvenuta.

Nel 2007 viene modificato nuovamente il catasto frazionando nuovamente la fusione dei due villini e riportando le unità immobiliari a due, ridividendo i 15 vani in 7,5 e 8,0 vani ma, STRANEAMENTE, non



viene riportato il nominativo [redacted] quale proprietaria lasciando solamente [redacted]

Quindi con tale variazione catastale vengono soppressi i sub 501 e 502 della particella 1519, riguardante l'abitazione e i sub 501 e 502 della particella 2822, riguardante la corte e tali sub verranno sostituiti dai nuovi sub 505 e 506.

La proprietà [redacted] doveva essere individuata con i seguenti estremi catastali:

Abitazione Foglio 54 particella 1519 sub. 505

Corte Foglio 54 particella 2822 sub. 505

e doveva riportare quale proprietario [redacted] ma nella visura storica catastale come proprietari attuali riporta i Signori [redacted] [redacted] (vedere allegato n. 4).

Mentre la proprietà [redacted] [redacted] doveva avere come estremi catastali :

Abitazione Foglio 54 particella 1519 sub. 506

Corte Foglio 54 particella 2822 sub. 506

Attualmente tale proprietà è stata trasferita [redacted] come risulta nella visura storica che allego come (vedere allegato n. 5).

### CONCLUSIONE

Per quanto riguarda la proprietà [redacted] doveva essere individuata secondo i seguenti estremi catastali:

Abitazione Foglio 54 particella 1519 sub. 505

Corte Foglio 54 particella 2822 sub. 505

ma, stranamente, la certificazione storica catastale riporta quali proprietari [redacted] basterebbe l'autorizzazione del Giudice per una voltura, riportando quale proprietario il nominativo [redacted]



Per quanto riguarda i posti auto, attualmente non riconoscibili catastalmente, ricordo la posizione del Giudice cioè quella di eseguire una usucapione per i posti auto, **ma se sarò autorizzato**, potrò accatastare anche tali posti, effettuando il rilievo strumentale e denunciarlo sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, tramite due Do.C.Fa., corredati da planimetria.

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo IACOACCI

File: Forlini-CTU supplemento 3.doc

