

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. RICCARDO AUDINO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 442 / 13**

**contro**

-----

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Sommario:

Schema riepilogativo

Premessa.....	pag. 3
Accertamento ex art. 567 cod.proc.civ.....	pag. 3
Elenco formalità pregiudizievoli.....	pag. 5
Descrizione immobile pignorato.....	pag. 5
Conformità dati attuali del bene con dati del pignoramento.....	pag. 8
Dati catastali attuali.....	pag. 9
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.....	pag. 9
Regolarità edilizia ed urbanistica.....	pag. 10
Formazione lotti.....	pag. 11
Quota pignorata dell'immobile e divisibilità.....	pag. 11
Disponibilità dell'immobile.....	pag. 12
Provvedimento assegnazione casa coniugale.....	pag. 12
Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.....	pag. 12
Vincoli o oneri di natura condominiale.....	pag. 12
Diritti demaniali o usi civici.....	pag. 12
Valutazione dell'immobile.....	pag. 13
Schema riassuntivo perizia.....	pag. 14
<b>Riepilogo per bando d'asta.....</b>	<b>pag. 17</b>
Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	pag. 18
Indice degli allegati.....	pag. 19



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ES. IMM. N. 442/13 R.G.E.I.**

promossa da **UNICREDIT S.P.A.**

e per essa **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**

contro -----

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. RICCARDO AUDINO

\*\*\*\*\*

Premesso che il sottoscritto geom. Fabrizio Fantozzi con studio in Velletri vicolo dell'Oro n. 3, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, in data 27/03/2014 veniva nominato Esperto nella procedura in epigrafe e dopo aver prestato giuramento ripetendo la formula di rito, così risponde ai seguenti:

**QUESITO N. 1**

**VERIFICA DOCUMENTAZIONE**

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

dalla certificazione in atti si rileva:

**A) Atto di pignoramento** trascritto il **19/09/2013** al n. 3277 di formalità

a favore: UNICREDIT S.P.A.

contro: -----

**B) Certificato notarile** del Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani di Velletri

dove sono riportati i risultati delle visure catastali e dei registri immobiliari.



C) **Relazione preliminare** redatta dal Notaio Silvio Garroni dalla quale si rileva che la procedura esecutiva appare regolare (vedi allegato n. 1).

Dai suddetti atti si rileva che l'immobile pignorato è così individuabile:

*Immobile sito nel Comune di Velletri, Contrada Cigliolo n. 25 censito al N.C.E.U. di Velletri al foglio 51, particella 1673, sub 502, piano S1-T-1, Cat. A/3, classe 2, vani 8, R.C. €. 495,80.*

### **TITOLI DI PROPRIETA'**

In senso cronologico nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**19/09/2013**) risultano i seguenti proprietari:

- 1) -----  
proprietario per 6/12 dal 13/11/1949 sino al 20/06/2005  
pervenuto da ----- per 2/12, ----- per 2/12, -----  
per 2/12, con atto di donazione del Notaio Adolfo Amicarelli del 13/11/1949 rep.  
5371/12138, trascritto il 03/12/1949 al n. 3352 reg. part.;
- 2) -----  
proprietario per 6/12 dal 13/11/1949 sino al 20/06/2005  
pervenuto da -----,  
con atto di compravendita del Notaio Adolfo Amicarelli del 13/11/1949 rep.  
5371/12138, trascritto il 03/12/1949 al n. 3353 reg. part.;
- 3) -----  
proprietaria dal 20/06/2005 sino al 25/05/2006  
con Decreto di Trasferimento immobili Tribunale di Velletri in data 20/06/2005 rep. 1131,  
trascritto il 06/07/2005 al n. 2651 reg. part.;
- 4) -----  
proprietaria dal 25/05/2006 sino all' 11/12/2006  
con atto di compravendita del Notaio Carlo Pennazzi Catalani del 25/05/2006 rep.  
52488/11325, trascritto il 30/05/2006 al n. 2216 reg. part.;
- 6) -----  
attuale proprietaria **dall' 11/12/2006**  
con atto di compravendita a rogito notaio Tommaso Belli dell' 11/12/2006



rep. 16791/6909, trascritto il 14/12/2006 al n. 5086 reg. part. (vedi allegato n. 2)

Pertanto **vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio.**

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) a carico di -----

**dall' 11/12/2006 al 19/09/2013** (trascrizione del pignoramento)

Iscrizioni: **Ipoteca** iscritta in data **14/12/2006** reg. part. n. 1618  
a favore della Unicredit Banca s.p.a., per un capitale di € 219.200,00,  
per atto a rogito notaio Tommaso Belli in data 11/12/2006  
rep. 16792/6910;

Trascrizioni: **Pignoramento** trascritto il 19/09/2013 al n. 3277 di formalità  
a favore di Unicredit s.p.a..

#### **QUESITO N. 2**

##### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO**

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.);*

a seguito dell'accesso avvenuto in data 01 settembre 2014 (vedi allegato n. 3) dopo aver inviato telegramma ed essere stato contattato telefonicamente dalla parte, il sottoscritto è ora in grado di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato.

#### **LOTTO UNICO**

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno (corte comune anche ad altra proprietà di mq. 4.414) può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà.

Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alle consistenze catastali riportate nelle visure e negli atti di proprietà, **avendo presente** che le stesse potrebbero non coincidere con le reali.

Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita (corte comune anche ad altra proprietà di mq. 4.414) a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti.



Si fa presente altresì che per accedere all'immobile pignorato, posto su via del Cigliolo civico n. 109 (ex n. 25), si devono attraversare in parte le particelle nn. 838 e 839 dello stesso foglio 51, non facenti parte del lotto esecutato.

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi oggetto di esecuzione il C.T.U. ha rilevato l'esistenza di ulteriori fabbricati e/o manufatti dei quali non si terrà conto nella valutazione dell'immobile pignorato. In sostanza si rappresenta che per il C.T.U. non è possibile accertare né la proprietà di detti ulteriori fabbricati e/o manufatti né la regolarità urbanistica, evidenziando tuttavia che qualora essi dovessero insistere sulla corte comune e fossero abusivi, dovranno essere ridotti in pristino previo accordo con altra proprietà.

Trattasi quindi della piena proprietà di un'abitazione, in mediocri condizioni di manutenzione, con diritti di proprietà indivisa di 1/3 della corte comune di circa mq. 4.414, sita in Velletri (Rm) – via del Cigliolo n. 109 (ex Contrada Cigliolo n. 25) - ubicata ai piani seminterrato, terra e primo – porzione di un fabbricato bifamiliare.

#### **Dati Catastali:**

l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Velletri;

l'**abitazione** è distinta al foglio 51 particella 1673 sub 502, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 9, Rendita di Euro 557,77 mentre la **corte comune** è distinta al foglio 51 particella 1938 (vedi allegato n. 4);

#### **Confini:**

l'abitazione con la corte comune risulta confinante, nell'insieme, con le seguenti particelle tutte del foglio 51 di Velletri: a nord con le particelle 838 e 1755, ad est con le particelle 1755 e 917, a sud con le particelle 578 e 288 e ad ovest con le particelle 579 e 838, salvo altri e più aggiornati confini;

#### **Consistenza:**

L'abitazione è così composta:

#### **PIANO TERRA**

- soggiorno (altezza netta interna = mt. 2,88)	mq. 15,28
- cucina (altezza netta interna = mt. 2,62)	mq. 19,49
- letto (altezza netta interna = mt. 2,88)	mq. 11,73
- letto (altezza netta interna = mt. 2,63)	mq. 6,93
- disimpegno	mq. 1,00
- disimpegno	mq. 7,66
- bagno (altezza netta interna = mt. 2,54)	mq. 5,09
per una superficie netta residenziale di	<b>mq. 67,18</b>



- magazzino (altezza netta interna = mt. 2,77) mq. 30,60

**PIANO PRIMO**

- letto (altezza netta interna = mt. 2,83) mq. 18,92  
 - letto (altezza netta interna = mt. 2,84) mq. 11,68  
 - disimpegno mq. 3,44  
 - w.c. (altezza netta interna = mt. 2,35) mq. 5,63  
 per una superficie netta residenziale di mq. 39,67  
 - balcone mq. 4,86

**PIANO****SEMINTERRATO**

- cantina mq. 39,53  
 - altezza netta interna mt. 2,23

(vedi allegato elaborato grafico delle opere allo stato attuale).

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C:

Piani	Superficie mq.	Coef.	Sup. Commerciale mq.
Terra (abitazione - residenziale)	73,89	1,00	73,89
Terra (magazzino)	30,60	0,50	15,30
Primo (abitazione - residenziale)	43,63	1,00	43,63
Primo (balcone - non residenziale)	4,86	0,25	1,21
Seminterrato - (cantina)	39,53	0,25	9,88
<b>TOTALE Sup. Commerciale</b>			<b>143,91</b>

**CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE**

(vedi foto dal n. 1 al n. 28 )

L'abitazione pignorata risulta essere costruita con struttura portante in muratura, con copertura a terrazza in mediocri condizioni di manutenzione.

Detta abitazione ha accesso dalla corte comune (particella 1938 del foglio 51) alla quale si accede da un cancello, in cattive condizioni di manutenzione, posto su via del Cigliolo n. 109, mentre alla cantina al piano seminterrato si accede da una scalinata in muratura dipartentesi dalla predetta corte comune.

L'abitazione presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimenti in monocottura al piano terra e marmettoni al piano primo, rivestimenti ceramici nei due servizi igienici e nell'angolo cottura della cucina;
- pareti interne tinteggiate al piano terra, in parte imbrattate; tinteggiate, in parte imbrattate, e carta



- da parati al piano primo;
- pareti esterne in parte tinteggiate ed in parte intonacate, fatta eccezione per la facciata in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, in migliori condizioni di manutenzione quelli del piano terra;
- gli infissi esterni sono in legno e vetri protetti da persiane in legno, in migliori condizioni di manutenzione quelli del piano terra;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia; in sede di sopralluogo la parte eseguita ha fatto presente che l'adduzione idrica avviene per mezzo di allaccio alla condotta comunale;
- impianto fognante del tipo civile; in sede di sopralluogo la parte eseguita ha fatto presente l'esistenza di un pozzo nero;
- impianto termico autonomo; in sede di sopralluogo la parte eseguita ha fatto presente che esso è alimentato dal termocamino presente nel soggiorno;
- nel piano primo sono presenti gravi ed estesi fenomeni di umidità;
- la ringhiera del balcone del piano primo risulta divelta;
- la cantina al piano seminterrato risulta pavimentata in cemento battuto, non intonacata e provvista di impianto elettrico non funzionante.

La corte comune nel suo complesso versa in mediocri condizioni di manutenzione.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile pignorato, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono **mediocri**.

**QUESITO N. 3**  
**PIGNORAMENTO CHE IDENTIFICA**  
**L'IMMOBILE**

- 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 i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - b) *se i dati indicati 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;*

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, fatta eccezione per l'indirizzo che risulta attualmente via del Cigliolo n. 109.



**QUESITO N. 4**  
**VARIAZIONI CATASTALI**

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;*

A seguito della denuncia di variazione catastale per la toponomastica prot. n. RM0605059/2015 e successiva denuncia di variazione catastale per giusta individuazione grafica e consistenza prot. n. RM0616766/2015, entrambe effettuate dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Velletri,  
-----:

**l'abitazione** è distinta al foglio 51 particella 1673 sub 502, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 9, Rendita di Euro 557,77 mentre la **corte comune** è distinta al foglio 51 particella 1938 (vedi allegato n. 4).

Si fa presente altresì che l'immobile pignorato (abitazione e corte comune) risulta inserito in mappa con le particelle 1673 (fabbricato) e 1938 (corte comune) del foglio 51 di Velletri (vedi allegato n. 5).

**QUESITO N. 5**  
**UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO**  
**STRUMENTO URBANISTICO**

5) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta effettuata in data 24/07/2015 (vedi allegato n. 6), si è rilevato che il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato ricade, secondo le previsioni del vigente P.R.G., parte (circa 600 mq.) in Zona E – Aree destinate alle attività agricole, parte (circa 500 mq.) in Zona G/2 – Parco Privato – Area Privata Verde e parte (circa 3.414 mq.) in Zona L – Recupero Urbanistico. La zona è vincolata ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 – (vincolo paesaggistico), non riscontrando vincoli di inedificabilità assoluta.



**QUESITO N. 6**  
**REGOLARITÀ URBANISTICA**  
**DELL'IMMOBILE**

6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 al 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;*

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico e dalla documentazione dallo stesso rilasciata a seguito di richiesta effettuata in data 24/07/2015 (vedi allegato n. 6), è risultato che il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato è stato edificato in difformità dalle Licenze Edilizie nn. 4043 del 05/10/1963, 5791 del 02/07/1965, 5140 del 13/11/1964, 4183 del 27/03/1963, 4341 del 22/02/1964, 3491 del 09/02/1963, 3270 del 1962, 2911 del 03/04/1962 e 2786 del 20/10/1961.

Per detta difformità sono state presentate:

- -----, in data 30/06/1986 protocollo n. 27941, domanda di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85 – pratica n. 6462;

- -----, in data 26/09/2005 protocollo n. 33455, domanda di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 724/94 – pratica n. 2927/A, entrambe comprendenti anche altri immobili.

Pertanto il C.T.U. fa presente che ha proceduto alla verifica di eventuali abusi edilizi presenti sull'immobile facendo il riscontro tra quanto rilevato e quanto riportato sul progetto allegato alla predetta pratica di sanatoria n. 2927/A con riferimento all'immobile esecutato, rilevando violazione della normativa urbanistico - edilizia consistente in una diversa distribuzione di alcuni spazi interni e variazione d'uso da garage a magazzino, oltre alla realizzazione di una porta e di una finestra ove era ubicato l'accesso al predetto ex garage ora magazzino.

Le suddette difformità riscontrate dal C.T.U. potrebbero essere regolarizzate urbanisticamente dapprima integrando la documentazione già richiesta dal Comune [ivi compreso il Nulla Osta della Regione Lazio relativo al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 (ex Legge 1497/39 e Legge 431/85), avendo presente comunque l'incertezza dell'esito della richiesta di parere per l'ottenimento dello stesso, con le conseguenze del caso ovvero non sanabilità dell'immobile], e successivamente presentando una D.I.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria e/o comunque ai sensi della vigente normativa, che prevede anche l'applicazione di una sanzione variabile da €. 1.500,00 ad €. 15.000,00.



Si precisa che al momento della integrazione della documentazione all'Ufficio Sanatoria l'eventuale acquirente dovrà produrre, oltre alla documentazione già richiesta ed altra laddove necessaria, un nuovo e più preciso grafico che dovrà scaturire da un ulteriore e dettagliato rilievo dello stato dei luoghi in quanto si sono rilevate delle misurazioni errate sul progetto depositato, in riferimento anche alle altezze, che sono state causate, presumibilmente, da una eccessiva frettolosità nel redigere l'elaborato.

Non esiste il certificato di agibilità.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Velletri (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U. ovvero la sanabilità dell'immobile esecutato.

**QUESITO N. 7**  
**DIVISIBILITÀ DEI BENI**

*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;*

Il bene pignorato deve essere venduto in unico lotto.

**QUESITO N. 8**  
**PIGNORAMENTO PRO-QUOTA CON**  
**POSSIBILITÀ DI DIVISIONE DEL BENE**

*8) dire se l'immobile è pignorato 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° 1078;*

L'immobile risulta essere pignorato per l'intera proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.



**QUESITO N. 9**  
**OCCUPANTI L'IMMOBILE**

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante 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 privati 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;

Allo stato attuale l'immobile è occupato -----

**QUESITO N. 10**  
**IMMOBILE OCCUPATO DAL**  
**CONIUGE SEPARATO**

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

Allo stato attuale l'immobile è occupato -----

**QUESITO N. 11**  
**VINCOLI**

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;

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti e dagli accertamenti del C.T.U., l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Non risultano oneri condominiali.

Si fa presente però che nella proprietà ----- sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, oltre ai proporzionali diritti condominiali sulla corte comune anche ad altra proprietà, impianti tecnologici inclusi.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.



**QUESITO N. 12**  
**VALORE DELL'IMMOBILE**

*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 prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili 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, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi **mediocri**, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

**STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO**

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: **mq. 143,91.**

Onde pervenire al più probabile **VALORE DI MERCATO** dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione, rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ( OMI ).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'abitazione con annessa corte comune è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 900,00 ad un massimo di €. 1.100,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

$$\text{Abitazione ( €. 900,00 + €. 1.100,00 ) : 2} = \text{€. 1.000,00 / mq}$$



per cui :

superficie commerciale = mq. 143,91  
mq. 143,91 x €. 1.000,00 / mq. = €. 143.910,00

Da questo valore devono però detrarsi:

- le spese tecniche e comunali, sanzioni, indennità risarcitoria ed oneri compresi, per la definizione della sanatoria in corso e successiva presentazione della D.I.A. e/o S.C.I.A.,

spese tutte che sono prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in circa €. 18.910,00

diconsi euro diciottomilanovecentodieci//00.

Quindi avremo: €. 143.910,00 - €. 18.910,00 = €. 125.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile pignorato è pari ad **€. 125.000,00**

diconsi euro centoventicinquemila//00.

**QUESITO N. 13**  
**SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA PERIZIA**

- 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) a ciascuno dei 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, concernente 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;



## SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 442/ 2013 R.G.E.I.

Promossa da	UNICREDIT S.P.A. e per essa UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.
Nei confronti di	-----

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO	Recapito	
Custode Giudiziario		Recapito	TEL./FAX 06 9635673
C.T.U.	GEOM. FABRIZIO FANTOZZI		

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€. 125.000,00	Zona	PERIFERICA
Comune di:	VELLETRI	Prov	Indirizzo		
		RM	VIA DEL CIGLIOLO 109		

## Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	-----		
Comproprietario		quota				
Nuda proprietà		quota				
Usufrutto		quota				
Altro		quota				
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni			Bene comune		Bene personale
	Separazione dei beni					
Stato civile		Nubile	X			

## Immobile:

Appartamento	X	Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro -	
Magazzino	X	Appartamenti a schiera	

## Pertinenze:

Aree scoperte: corte comune	X
Autorimessa	
Ripostiglio e Deposito	
Servitù	
Altro: cantina	X
Posto auto scoperto	

## Dati catastali : per i fabbricati

## Identificativi attuali: Sezione Urbana di Velletri

## abitazione:

Foglio	Particella	Sub.	Vani	MQ.	Categ.	Classe	Rendita
51	1673	502	9		A/3	2	€. 557,77



**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superfici utili	ABITAZIONE MQ. 106,85							
Superfici utili delle pertinenze	MAGAZZINO MQ. 30,60; CANTINA MQ. 39,53; CORTE COMUNE MQ. 4.414,00; BALCONE MQ. 4,86;							
Anno di costruzione	Ante 1993		Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Mediocre	X	Scarso	Pessimo		
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Mediocre	X	Scarso	Pessimo		
Impianto elettrico	A norma	non a norma	Impianto termico	AUTONOMO	X	CENTRALIZZATO		
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	OCCUPATO -----				
Legge 47/85 e successive	EDIFICATO IN DIFFORMITÀ DALLE LICENZE EDILIZIE NN. 4043/1963, 5791/1965, 5140/1964, 4183/1963, 4341/1964, 3491/1963, 3270/1962, 2911/1962 E 2786/1961. RISULTANO PRESENTATE DUE DOMANDE DI SANATORIA EDILIZIA IN CORSO DI DEFINIZIONE E DA INTEGRARE IVI COMPRESO NULLA OSTA DELLA REGIONE LAZIO; LEGGE 47/85 PRATICA N. 6462 E LEGGE 724/94 PRATICA N. 2927/A. E' STATA RILEVATA VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO - EDILIZIA; OPERE ABUSIVE SANABILI PREVIA PRESENTAZIONE DI UNA D.I.A. E/O S.C.I.A. IN SANATORIA E/O COMUNQUE AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA DOPO L'OTTENIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA. NON ESISTE IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'.							
Vendite successive al pignoramento:	Non rilevate dalla documentazione in atti							
Altri dati								

**Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli - gravami**

1) a carico di -----

dall' 11/12/2006 al 19/09/2013 (trascrizione del pignoramento)

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Iscrizione		1618	14/12/2006	Ipoteca
Trascrizione		3277	19/09/2013	Pignoramento



**RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di un'abitazione di mq. netti 106,85, in mediocri condizioni di manutenzione, con annessi magazzino di mq. netti 30,60, cantina di mq. netti 39,53 e balcone di mq. netti 4,86, con diritti di proprietà indivisa di 1/3 della corte comune di circa mq. 4.414, sita in Velletri (Rm) – via del Cigliolo n. 109 (ex Contrada Cigliolo n. 25) - ubicata ai piani seminterrato, terra e primo – porzione di un fabbricato bifamiliare.

**L'abitazione** è distinta al foglio 51 particella 1673 sub 502, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 9, Rendita di Euro 557,77 mentre la **corte comune** è distinta al foglio 51 particella 1938.

Edificata in difformità dalle licenze edilizie nn. 4043/1963, 5791/1965, 5140/1964, 4183/1963, 4341/1964, 3491/1963, 3270/1962, 2911/1962 e 2786/1961.

Risultano presentate due domande di sanatoria edilizia in corso di definizione e da integrare ivi compreso Nulla Osta della Regione Lazio; Legge 47/85 pratica n. 6462 e Legge 724/94 pratica n. 2927/A.

E' stata rilevata violazione della normativa urbanistico – edilizia; opere abusive sanabili previa presentazione di una D.I.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria e/o comunque ai sensi della vigente normativa dopo l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria; è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Velletri (Rm) le predette circostanze ovvero la sanabilità dell'immobile.

Al piano primo sono presenti estesi e gravi fenomeni di umidità e la ringhiera del balcone è divelta.

Non esiste il certificato di agibilità.

Non risultano oneri di natura condominiale.

L'immobile è occupato -----.

L'abitazione con la corte comune risulta confinante, nell'insieme, con le seguenti particelle tutte del foglio 51 di Velletri: a nord con le particelle 838 e 1755, ad est con le particelle 1755 e 917, a sud con le particelle 578 e 288 e ad ovest con le particelle 579 e 838, salvo altri e più aggiornati confini;

Vendita non soggetta ad I.V.A.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 125.000,00**



## Riepilogo commerciale per la pubblicità

## SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 442/2013 R.G.E.I.			
Custode Giudiziario		recapito	
LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€. 125.000,00

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
VELLETRI	RM	VIA DEL CIGLIOLO 109	PERIFERICA

Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia di immobile:	ABITAZIONE	Superficie commerciale	117,52
Pertinenze:	MAGAZZINO CANTINA BALCONE	Superficie commerciale	15,30 9,88 1,21
Stato conservativo:	MEDIOCRE		
Descrizione sintetica:	ABITAZIONE CON CORTE COMUNE		
Vendita soggetta Iva	NO		

## RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

In Velletri (Rm) – via del Cigliolo. Piena proprietà di un'abitazione in condizioni mediocri di manutenzione, posta ai piani seminterrato, terra e primo, con annessi magazzino, balcone, cantina e corte comune, della superficie commerciale di mq. 143,91.

Vendita non soggetta ad I.V.A.

**PREZZO BASE D'ASTA: €. 125.000,00**

\*\*\*\*\*



Si allega la seguente documentazione:

- elaborato grafico delle opere allo stato attuale;
- documentazione fotografica (n. 28 foto);
- ALLEGATO N. 1 – relazione preliminare;
- ALLEGATO N. 2 – titolo di proprietà;
- ALLEGATO N. 3 – verbale di sopralluogo;
- ALLEGATO N. 4 – visure catastali, planimetrie catastali e variazioni catastali;
- ALLEGATO N. 5 – estratto di mappa;
- ALLEGATO N. 6 – accertamenti ufficio tecnico e copia pratica edilizia;
- distinta onorari e spese.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione al ricevuto incarico.

Velletri 28 settembre 2015

il C.T.U.  
(geom. Fabrizio Fantozzi)



