

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. ROBERTO NESPECA

R.G. Esec. n. 609/02

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

- BANCA POPOLARE DI MILANO soc. coop a r.l., con sede in Milano P.zza F. Meda n. 4, creditore procedente, domiciliata ai fini del presente procedimento in Marino, p.zza Matteotti n.5 presso l'Avv. Alberto Campegiani dal quale è rappresentata e difesa;

C O N T R O

- ~~ROSALDI MAIRA nata a Velletri il 25 maggio 1957~~
- ~~FRANCESCO LUANA nato a Roma il 6 febbraio 1965~~

coniugi, entrambi residenti in Velletri Contrada Carbonara s.n.c., debitori soccombenti.

\* \* \* \* \*

Ill.mo sig. Giudice,

con ordinanza del 6 dicembre 2006, il sottoscritto Arch. Riccardo Follari era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe ed invitato a prestare giuramento il 29 maggio 2007 ore 12,00.

In tale giorno, infatti, seduta stante, erano attribuiti al sottoscritto i seguenti compiti ex art. 569 c.p.c.:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° 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);
- 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 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;
- 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 dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della Legge 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 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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078;

- 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 Legge 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 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;

- 13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 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 precedenti 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;

16) depositare, 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;

17) 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);

18) 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;

- 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) 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;
- 21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

\* \* \* \* \*

#### P R E M E S S A

Il giorno 30 luglio 2007 alle ore 10,00, così come in precedenza stabilito e comunicato tramite lettera raccomandata al creditore e al debitore, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali recandosi presso l'immobile in questione, esattamente in Comune di Velletri Contrada Carbonara s.n.c..

In tale data il sottoscritto era impossibilitato a procedere con le operazioni in quanto non trovava nessuno che gli permetteva di accedere agli immobili.

Procedeva pertanto ad un rilievo fotografico esterno e lasciava un messaggio scritto agli esecutati invitandoli a contattarlo tempestivamente al fine di consentirgli l'accesso.



Successivamente veniva contattato telefonicamente dalla Signora Gianfranceschi Luana che, affermando di non aver ricevuto l'avviso, concordava con il sottoscritto un nuovo appuntamento per il sopralluogo, fissandolo per le ore 9,00 del giorno 3 settembre 2007.

In tale data, dopo preventiva comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata, il C.T.U. si recava nuovamente sui luoghi in oggetto ma anche in questo caso nessuno lo riceveva per consentirgli l'accesso all'immobile.

Lasciava nuovamente un avviso nella cassetta della posta dei debitori con esplicito invito a contattarlo urgentemente.

Trascorsi invano otto giorni, segnalava al Sig. Giudice l'impedimento all'accesso con nota depositata in cancelleria il giorno 13 settembre 2007.

A tal proposito il Sig. Giudice, con ordinanza del 18 settembre 2007, autorizzava l'accesso forzoso all'immobile pignorato con l'ausilio della Forza Pubblica (allegato n. 1).

Successivamente il sottoscritto, dopo aver avvisato tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno il creditore e il debitore inviando loro copia del provvedimento del Sig. Giudice, si recava presso gli uffici del Commissariato di P. S. di Velletri per concordare data e modalità di accesso con le Forze dell'Ordine.

Il giorno 7 novembre 2007, il C.T.U., unitamente all'Ispettore Capo Aldo D'Ambrosio, si recava sui luoghi oggetto della presente

procedura; qui erano presenti la Sig.ra [redacted], la  
Sig.ra [redacted] e il Sig. [redacted].

Alle ore 10:10 gli immobili venivano aperti dalla debitrice Gianfranceschi Luana; il sottoscritto effettuava le dovute operazioni di sopralluogo indispensabili per l'espletamento dell'incarico ricevuto e successivamente gli stessi immobili venivano richiusi dalla debitrice Gianfranceschi Luana; il tutto come meglio riportato nel verbale redatto dalle Forze dell'Ordine di Velletri in data 8 novembre 2007 (allegato n. 2)

Il sottoscritto, inoltre, si era in precedenza recato presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Velletri allo scopo di poter accertare la situazione urbanistico-amministrativa dell'immobile pignorato, quindi aveva eseguito consultazioni catastali, anche per via telematica, tutto per adempiere pienamente all'incarico ricevuto.

#### RISPOSTA AI QUESITI

**QUESITO N. 1** - VERIFICARE, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2° 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).

E' verificata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2° c.p.c., così come indicato nella relazione del Notaio Carlo Pennazzi Catalani depositata in cancelleria in data 2 ottobre 2007 ed allegata in copia alla presente relazione.

Il C.T.U. ritiene di dover evidenziare che, sull'atto di pignoramento, sul certificato notarile e sulla relazione notarile, nella descrizione degli immobili è riportata la dicitura: "...casa di civile abitazione composta di doppia cantina e w.c. e portico al piano terra quattro

camere ed accessori al piano primo, con annessa area estesa per catastali are tredici e centiare settantacinque (13,75) tra coperto e scoperto, confinante ..... mentre l'area su cui insiste il fabbricato è distinta al C.T. al foglio 86 p.lle 123, 291, 293, 292, 499 (ex 118/b).", ma in realtà il fabbricato insiste sulla sola particella 291.

Quest'ultima è composta dai Subb. 2 e 3 che identificano l'edificio e dal Sub. 1, della superficie catastale di are sette (7,00), che identifica il bene comune non censibile, ossia l'area esterna scoperta di pertinenza dei Subb. 2 e 3.

Pertanto, così come riportato anche nella Nota di Trascrizione del Pignoramento, il sottoscritto ritiene di dover considerare oggetto del pignoramento la particella 121 che identifica l'appezzamento di terreno di superficie catastale di are cinque e centiare 40 (5,40), e la particella 291 con i Subb. 1, 2 e 3 che identificano rispettivamente l'area di pertinenza del fabbricato, il piano terra e il piano primo del fabbricato stesso.

Inoltre si evidenzia che sulla relazione notarile non risulta specificata la provenienza dell'immobile identificato con la particella 121 (appezzamento di terreno), specificata invece sul certificato notarile.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Formalità n. 156 del 28 marzo 1997: Ipoteca a favore della INA BANCA MARINO S.p.A.;

- Trascrizione Formalità n. 606 del 17 febbraio 2003: Pignoramento a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO.

Recatosi presso l'Agazia del Territorio della Provincia di Roma, ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili pignorati, quindi ha eseguito visure catastali storiche in aggiornamento a quelle già in atti.

Recatosi presso lo studio del Dott. Piercarlo Caparrelli in Velletri, ha acquisito copia dell'Atto di Compravendita (allegato n. 7).

**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).

Gli immobili in oggetto sono due: un appezzamento di terreno ed un villino con area di pertinenza annessa; entrambi sono localizzati in comune di Velletri, in Via Ponte Massorano civ. 1, già Contrada Carbonara snc.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna; il piano terra è composta da due locali magazzino e da un bagno per complessivi mq 75 circa calpestabili ed è caratterizzato dalla presenza di un portico che si sviluppa lungo due lati dell'edificio con

superficie calpestabile di mq 17 circa ; il piano primo, al quale si accede anche tramite una scala esterna, è composto da soggiorno con cucina annessa, bagno, tre camere, disimpegno, per complessivi mq 85 circa calpestabili ed è caratterizzato dalla presenza di un balcone che si sviluppa lungo due lati dell'edificio con superficie calpestabile di mq 17 circa.

Al fabbricato è annessa un'area esterna scoperta di circa mq 600.

L'appezzamento di terreno è identificato in Catasto Terreni al Foglio 86 di Velletri Particella 121, Qualità Canneto, Classe 2, Superficie mq. 540, Reddito Dominicale € 2,93, Reddito Agrario € 1,25; confina con un fosso e con le p.lle 119, 120, 123, 291.

Il piano terra dello stabile è identificato in Catasto Fabbricati della Provincia di Roma al Foglio 86 di Velletri Particella 291 Subalterno 2 Zona Censuaria Unica Categoria Catastale C/2 Classe 5 Consistenza mq 72 Rendita Catastale Euro 111,55;

il piano primo è identificato in Catasto Fabbricati della Provincia di Roma al Foglio 86 di Velletri Particella 291 Subalterno 3 Zona Censuaria Unica Categoria Catastale A/7 Classe 2 Consistenza Vani 6 Rendita Catastale Euro 511,29.

L'area scoperta annessa al fabbricato è identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 86 di Velletri Particella 291 Subalterno 1 Bene comune non censito, e confina con le p.lle 121, 122, 123, 124, 293.

Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione; è caratterizzato da una copertura piana, una scala

interna ed una esterna d'accesso al piano primo, un portico ed un balcone sulla parte posteriore; i prospetti sono intonacati e tinteggiati con colore sulla tonalità del giallo.

Le parti interne sono discretamente conservate.

L'area esterna di pertinenza e l'appezzamento di terreno si presentano incolti, con presenza di alcune alberature e in uno stato di cura approssimativo.

**QUESITO N. 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.

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni pignorati e quella contenuta nel pignoramento, salvo

quanto specificato nella risposta al quesito n. 3; inoltre evidenzia che l'indirizzo Contrada Carbonara snc corrisponderebbe attualmente a Via Ponte Massorano civ. 1, come riportato nel verbale redatto dalle Forze dell'Ordine di Velletri in data 8 novembre 2007 (allegato n. 2).

**QUESITO N. 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.**

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la conformità tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e la documentazione catastale acquisita dal competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma .

**QUESITO N. 5 - INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

Secondo la vigente Variante Generale al P.R.G. del Comune di Velletri approvata con delibera della Giunta Regionale n. 66 del 14 febbraio 2006, l'area nella quale ricadono gli immobili in argomento risulta destinata in parte a ZONA F: Servizi - sottozona G (Servizi Generali e Culturali) e sottozona M (Attrezzature per la mobilità) ed in parte a ZONA G: Aree private a verde - sottozona G6 (Verde



privato), così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (in allegato n. 5).

**QUESITO N. 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 RICONTRATI 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 LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47.

Il fabbricato è stato edificato senza regolare autorizzazione; è stata presentata al Comune di Velletri domanda di sanatoria Modelli 47/85-R e 47/85-A, protocollo n. 14764, numero progressivo 0214721505 (in allegato n. 5).

Lo stesso Comune di Velletri con lettera prot. n. 30467 del 10 agosto 1993 richiedeva integrazione alla domanda di sanatoria edilizia; agli atti non risulta che l'integrazione sia stata effettuata.

**QUESITO N. 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.

Si possono formare due lotti per la vendita degli immobili pignorati:

- **LOTTO 1:** Appezzamento di terreno identificato in Catasto Terreni al Foglio 86 di Velletri, Particella 121, Qualità Canneto, Classe 2, Superficie mq. 540, Reddito Dominicale € 2,93, Reddito Agrario € 1,25; confinante con un fosso e con le p.lle 119, 120, 123, 291.
- **LOTTO 2:** Villino con annessa area di pertinenza, identificato in Catasto Fabbricati della Provincia di Roma al Foglio 86 di Velletri Particella 291, così composto:
  - ~ Subalterno 2 Zona Censuaria Unica Categoria Catastale C/2 Classe 5 Consistenza mq 72 Rendita Catastale Euro 111,55;
  - ~ Subalterno 3 Zona Censuaria Unica Categoria Catastale A/7 Classe 2 Consistenza Vani 6 Rendita Catastale Euro 511,29;
  - ~ Subalterno 1 Bene comune non censito, confinante con le p.lle 121, 122, 123, 124, 293.

**QUESITO N. 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 LEGGE 3 GIUGNO 1940 N. 1078.

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota. Si procede, pertanto, confermando la formazione dei due lotti di cui alla risposta al quesito n. 8.

**QUESITO N. 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 LEGGE 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.

Gli immobili, essendo stati aperti e richiusi dalla debitrice Gianfranceschi Luana, così come riportato nel verbale redatto dalle Forze dell'Ordine di Velletri in data 8 novembre 2007 (allegato n. 2), risulterebbero occupati dalla stessa.

Gli immobili sono stati acquistati dai debitori in data anteriore al pignoramento.

**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.

Omessa.

**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.

Relativamente al bene pignorato corrispondente al LOTTO 1 (appezzamento di terreno) risulta presente "Formalità n. 268 del 29 gennaio 1993 per atto a rogito Notaio Edmondo Maria Capecelatro del 14 gennaio 1993 rep. 32124, con la quale Martini Franca e Castagna Massimo costituiscono a loro favore ed a carico di Rosatelli Mauro perpetua servitù di inedificabilità sul terreno al Foglio 86 p.la 121; detti diritti appartengono integralmente a Martini Franca."

**QUESITO N. 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 OPPOIBILE NEI

LIMITI DI 9 ANNI DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SE NON TRASCRIITTA NEI PUBBLICI REGISTRI ED ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA SE DISPOSTA CON PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO ALLA DATA DI TRASCRIIZIONE DEL PIGNORAMENTO, SEMPRE OPPONIBILE SE TRASCRIITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUESTO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE UNA NUDA PROPRIETÀ.

Per la determinazione del valore normale dell'immobile di cui al **LOTTO 1** (terreno), il sottoscritto adotta un criterio di stima per via sintetica, tenendo in considerazione quanto specificato nella risposta al quesito n. 11 e utilizzando parametri tecnici ed economici unitari.

- VALORE UNITARIO: € 6,00/mq.
- SUPERFICIE CATASTALE: mq. 540
- VALORE DELL'IMMOBILE: € 3.240,00 → € 3.200,00

Per la determinazione del valore normale dell'immobile di cui al **LOTTO 2** (villino con locali magazzino ed area di pertinenza annessa), il sottoscritto adotta un criterio di stima per via analitica.

Presupposto che nell'immobile è in uso l'affitto, il sottoscritto procede con una stima per capitalizzazione dei redditi:

- CANONE MENSILE DI AFFITTO ANTICIPATO: € 1.250,00
- TASSO DI INTERESSE: 4,00%

- CANONE ANNUO POSTICIPATO:

$$€ 1.250,00 \times (12 + 0,04 \times 78 / 12) = € 15.325,00$$

- INTERESSI ANNUI SUL DEPOSITO CAUZIONALE:

$$€ 1.250,00 \times 3 \times 0,025 = € 93,75$$

- REDDITO PADRONALE LORDO:

$$€ 15.325,00 + € 93,75 = € 15.418,75$$

- SPESE MEDIE ANNUE:

Sono state prese in esame le seguenti voci di spesa: quote di reintegrazione, manutenzione, assicurazione, imposte, sfitto ed inesigibilità, interessi sul capitale di anticipazione.

Si sono determinate per confronto con altri beni simili all'immobile in oggetto, dei quali si sono conosciuti i canoni medi annui e le relative spese.

Infatti, dal rapporto sommatoria spese sommatoria canoni, si è ottenuto un valore di riferimento pari a 0.238465.

$$€ 1.250,00 \times 12 = € 15.000,00$$

$$€ 15.000,00 \times 0.238465 = € 3.576,98$$

- BENEFICIO FONDIARIO NORMALE:

$$€ 15.418,75 - € 3.576,98 = € 11.841,77$$

- SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE:

Si è ricavato per confronto, dalla fruttuosità di altri beni simili all'immobile in oggetto, dei quali si sono conosciuti i redditi medi annui ed i relativi valori ordinari.

Infatti, dal rapporto sommatoria redditi sommatoria valori, si è ottenuto un saggio medio d'investimento che, adeguato poi ai comodi dell'immobile in esame, è risultato in definitiva pari a 0,0359342.

▪ VALORE NORMALE DELL'IMMOBILE:

€ 11.841.77 / 0,0359342 = € 329.540,38 → € 329.500,00

### C O N C L U S I O N I

Ad espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto dichiara che il più probabile valore di compravendita degli immobili "de quo", con tutta obiettività, ammonta con arrotondamento a:

~ € 3.200,00 (diconsi Euro tremiladuecento/00)

per il LOTTO 1.

~ € 329.500,00 (diconsi Euro trecentoventinovecinquecento/00)

per il LOTTO 2.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- 1) COPIA AUTORIZZAZIONE ACCESSO FORZOSO
- 2) VERBALE DELLA P.S.;
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 4) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
  - a) ESTRATTO DI MAPPA;
  - b) CONSULTAZIONI CATASTALI STORICHE;
  - c) PLANIMETRIE CATASTALI;
- 5) DOCUMENTAZIONE EDILIZIA:
  - a) DOMANDA DI SANATORIA;



- b) LETTERA COMUNE RICHIESTA INTEGRAZIONE ;
- 6) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- 7) COPIA CONFORME ATTO DI COMPRAVENDITA;
- 8) DESCRIZIONE DEI LOTTI PER IL BANDO DI VENDITA IN TRIPLICE COPIA;
- 9) CD- ROM;
- 10) COPIA RELAZIONE NOTARILE;
- 11) CERTIFICATO NOTARILE IPO-CATASTALE (riconsegna);

Roma, 14 novembre 2007

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Arch. Riccardo Follaro)



Deposito in Cartoleria  
1002 ADM 5 II  
R. C. G. L. E. P.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. ROBERTO NESPECA

R.G. Esec. n. 609/02

DESCRIZIONE DEL "LOTTO 2" PER IL BANDO DI VENDITA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

- BANCA POPOLARE DI MILANO soc. coop a r.l., con sede in Milano P.zza F. Meda n. 4, creditore procedente, domiciliata ai fini del presente procedimento in Marino, p.zza Matteotti n.5 presso l'Avv. Alberto Campegiani dal quale è rappresentata e difesa;

C O N T R O

~~ROSATELLI MAURO nato a Velletri il 26 maggio 1957~~

~~DI ANFRANCESCO LUANA nata a Roma il 9 febbraio 1955~~

coniugi, entrambi residenti in Velletri Contrada Carbonara s.n.c., debitori soccombenti.

\* \* \* \* \*

Trattasi della piena proprietà di un villino con area di pertinenza annessa in comune di Velletri in Via Ponte Massorano civ. 1, già Contrada Carbonara snc.

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati della Provincia di Roma al Foglio 86 di Velletri Particella 291, così composto:

- ~ Subalterno 2 Zona Censuaria Unica Categoria Catastale C/2 Classe 5 Consistenza mq 72 Rendita Catastale Euro 111,55;

- ~ Subalterno 3 Zona Censuaria Unica Categoria Catastale A/7 Classe 2 Consistenza Vani 6 Rendita Catastale Euro 511,29;
- ~ Subalterno 1 Bene comune non censito, confinante con le p.lle 121, 122, 123, 124, 293.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna; il piano terra è composta da due locali magazzino e da un bagno per complessivi mq 75 circa calpestabili ed è caratterizzato dalla presenza di un portico che si sviluppa lungo due lati dell'edificio con superficie calpestabile di mq 17 circa ; il piano primo, al quale si accede anche tramite una scala esterna, è composto da soggiorno con cucina annessa, bagno, tre camere, disimpegno, per complessivi mq 85 circa calpestabili ed è caratterizzato dalla presenza di un balcone che si sviluppa lungo due lati dell'edificio con superficie calpestabile di mq 17 circa.

Al fabbricato è annessa un'area esterna scoperta di circa mq 600.

Il fabbricato è stato edificato senza regolare autorizzazione; è stata presentata al Comune di Velletri domanda di sanatoria Modelli 47/85-R e 47/85-A, protocollo n. 14764, numero progressivo 0214721505 (in allegato n. 5).

Lo stesso Comune di Velletri con lettera prot. n. 30467 del 10 agosto 1993 richiedeva integrazione alla domanda di sanatoria edilizia; agli atti non risulta che l'integrazione sia stata effettuata.

Secondo la vigente Variante Generale al P.R.G. del Comune di

Velletri approvata con delibera della Giunta Regionale n. 66 del 14 febbraio 2006, l'area nella quale ricade l'immobile risulta destinata in parte a ZONA F: Servizi - sottozona G (Servizi Generali e Culturali) e sottozona M (Attrezzature per la mobilità) ed in parte a ZONA G: Aree private a verde - sottozona G6 (Verde privato), così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Sulla base della documentazione in atti, di seguito riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione Formalità n. 156 del 28 marzo 1997: Ipoteca a favore della INA BANCA MARINO S.p.A.;
- Trascrizione Formalità n. 606 del 17 febbraio 2003: Pignoramento a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO.

Il prezzo base d'asta dell'immobile in questione ammonta a € 329.500,00 (diconsi Euro trecentoventinovecinquecento/00).

Roma, 14 novembre 2007

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Arch. Riccardo Follaro)

