

---

TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

*Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 490/1993 del R.G.E.*

*promossa da*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Ubicazione immobile



---

 INCARICO
 

---

*All'udienza del 19/04/2016, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 93 91 014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.*

---

 PREMESSA
 

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - COLLE FAVETO 15/c, interno 1, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - COLLE FAVETO 15/c, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Area Urbana ubicata a Valmontone (RM) - Località Colle Faveto n. 15/c, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Faveto n. 15/c, piano T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Favetto 15/c
- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Valmontone (RM) - Via Colle Favetto 15/c, piano T

---

 DESCRIZIONE
 

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - COLLE FAVETO 15/C, INTERNO 1, PIANO S1-T**

Appartamento in villino Comune di Valmontone Sup. 197 vani 6,5, con annessa corte distinta al sub. 2.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - COLLE FAVETO 15/C, INTERNO 2, PIANO 1**

Appartamento in villino Comune di Valmontone Sup. 197 vani 6,5

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VALMONTONE (RM) - LOCALITÀ COLLE FAVETO N. 15/C, PIANO T**

Area cortilizia mq. 1.855 in comunione tra gli immobili distinti al foglio 21 Part. 1141 Sub. 501 ed il Sub. 502.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA COLLE FAVETO N. 15/C, PIANO T**

Il terreno è riportato al foglio 21 Part. 1802 originata dalla fusione delle Part. 915, 919, 921, 916, 1800 della superficie complessiva di mq. 3.443, in cui insistono due corpi di fabbrica distinti con le part. 1764 e part.1801.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA COLLE FAVETTO 15/C**

Locale con tettoia adibito a garage

**BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A VALMONTONE (RM) - VIA COLLE FAVETTO 15/C, PIANO T**

Locale cantina creati in un edificio costruito alle precedenti particelle 255, 915, 916, 921, 919, 1800.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - COLLE FAVETO 15/c, interno 1, piano S1-T
- **Bene N° 3** - Area Urbana ubicata a Valmontone (RM) - Località Colle Faveto n. 15/c, piano T

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1E 3** - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - COLLE FAVETO 15/C, INTERNO 1, PIANO S1-T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - COLLE FAVETO 15/C, INTERNO 1, PIANO S1-T

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - COLLE FAVETO 15/C, INTERNO 1, PIANO S1-T

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
<i>Tinello e Cantina</i>	<i>111,00 mq</i>	<i>121,00 mq</i>	<i>0,50</i>	<i>60,50 mq</i>	<i>3,00 m</i>	
<i>Appartamento</i>	<i>111,00 mq</i>	<i>125,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>125,00 mq</i>	<i>3,00 m</i>	
<i>Balcone</i>	<i>31,00 mq</i>	<i>31,00 mq</i>	<i>0,25</i>	<i>7,75 mq</i>	<i>3,00 m</i>	
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				<i>193,25 mq</i>		

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1-3** - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - COLLE FAVETO 15/C, INTERNO 1, PIANO S1-T

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	<i>21</i>	<i>1141</i>	<i>501</i>		<i>A7</i>	<i>2</i>	<i>6,5</i>		<i>704,96</i>	<i>S1-T</i>	
	<i>21</i>	<i>1141</i>	<i>2</i>		<i>CO</i>						

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - COLLE FAVETO 15/C ,  
INTERNO 1, PIANO S1-T**

Si precisa che la corte distinta al foglio 21 part. 1141 sub. 2, risulta gravata da servitù a favore degli immobili contraddistinti al foglio 21 part. 1141 sub. 502, part. 1801, part. 1802, part. 1764. Viene precisato che le particelle 1801, part. 1802, part. 1764 sono derivata da fusione e frazionamento delle particelle 255, part. 915, part. 916, part. 919, part. 921.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VALMONTONE (RM) - LOCALITÀ COLLE FAVETO N.  
15/C, PIANO T**

**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - COLLE FAVETO 15/c, interno 2, piano 1
- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Faveto n. 15/c, piano T
- Bene N° 5 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Favetto 15/c
- Bene N° 6 - Cantina ubicata a Valmontone (RM) - Via Colle Favetto 15/c, piano T

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 2-4-5-6 APPARTAMENTO TERRENO AGRICOLO LOCALE MAGAZZINO E LOCALE  
GARAGE UBICATI A VALMONTONE (RM) - COLLE FAVETO 15/C, INTERNO 2, PIANO I E  
PIANO TERRA**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

**CONFINI**

**BENE N° 2-4-5-6 - INTERO COMPLESSO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA COLLE FAVETO  
N. 15/C, PIANO T**

**CONSISTENZA**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - COLLE FAVETO 15/C, INTERNO 2, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	117,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	3,00 m	
Balcone scoperto	62,00 mq	62,00 mq	0,25	15,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				155,50 mq		

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - COLLE FAVETO 15/C, INTERNO 2, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1141	502		A7	2	6,5	147	704,96	1	

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA COLLE FAVETTO 15/C**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1764	501		C7	U	40	46	45,45	T	

**BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A VALMONTONE (RM) - VIA COLLE FAVETTO 15/C, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1801			C2	6	86	103	142,13	T	

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - COLLE FAVETO 15/C, INTERNO 2, PIANO 1**

Si precisa che la corte distinta al foglio 21 part. 1141 sub. 2, risulta gravata da servitù a favore degli immobili contraddistinti al foglio 21 part. 1141 sub. 502, part. 1801, part. 1802, part. 1764. Viene precisato che le particelle 1801, part. 1802, part. 1764 sono derivata da fusione e frazionamento delle particelle 255, part. 915, part. 916, part. 919, part. 921.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 12/09/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Moroni Maurizio

**- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -**  
**RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

**1 - Premessa**

Con atto di *Pignoramento immobiliare* (Vedere copia Allegato 'A') depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 09/08/1993, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di VELLETRI* il 25/08/1993 al Reg. Gen. n. 3837 e Reg. Part. n. 2622 (Vedere copia Allegato 'B') [redacted] richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **VALMONTONE (RM)** e precisamente:

- 1) *lotto di terreno, della superficie catastale di metri quadrati 816, sito nel Comune di Labico (Roma), località Selvotta, e dell'interno fabbricato da cielo a terra insistente su esso, composto di piano terra, piano primo, e piano sottotetto, distinto al N.C.T. del Comune di Labico alla partita 3392, foglio 8 n. provv. 238 b, n. def. 624, superf. are 7,82, R.D. L. 16,42, R.A. L. 4,69; foglio 8, n. provv. 237 b, n. def. 628, superf. are 0,34, R.D. L. 1,02, R.A. L. 0,36.*
- 2) *lotto di terreno, della superficie catastale complessiva tra coperto e s coperto di metri quadrati 5.298, sito nel Comune di Valmontone (Roma), in località Colle Faveto o <Itrimenti denominata Colle Vaschette oppure Colle San Giovanni, e dal villino di abitazione insistente su di esso, costituito da piano seminterrato con autorimessa, piano terreno con porticato e piano primo. Il terreno è adibito a corte per mq. 1.700 circa attorno al fabbricato, mentre per la restante area è coltivata a frutteto. Edificio iscritto al N.C.E.U. del Comune di Valmontone alla partita n. 7126, foglio 21, n. 1141, sub. 2-1, Colle Vaschette senza numero civico, piani T-I-SI. Terreno parte di maggiore consistenza, distinto al N.C.T. del Comune di Valmontone alla partita n. 4814 così identificato, come da frazionamento redatto dal Geom. Marcello Fortuna sull'estratto di mappa n. 30816 dell'anno 1977, approvato preventivamente dall'U.T.E. di Roma in data 4.2.1978 con foglio 21 part. 255, mq. 1,70, canneto, R.D. L. 8,93 R.A. L. 1,02; part. 915 ex 915a mq. 24,67; part. 921 ex 921a mq. 7,76; part. 1141 ex 915b mq. 1855 E.U. (Ente Urbano).*

Con successivo *Pignoramento immobiliare* (Vedere copia Allegato 'C') depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 20/03/2014, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di VELLETRI* il 15/04/2014 al Reg. Gen. n. 1701 e Reg. Part. n. 1351 (Vedere copia Allegato 'D') [redacted] chiedono al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **VALMONTONE (RM)** e precisamente:

*Immobile sito in Comune di Valmontone (RM), Via Colle Favetto n. 15/c, distinto in Catasto dei Fabbricati, (Unità Immobiliare site nel Comune di VALMONTONE - Codice L639), foglio 21, particella 1141, subalterno 2 - 501 - 502, categoria A/7, classe 2, con rendita catastale si Euro 1.409,92 confinante con i fondi dei [redacted]*

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. G.E. Dott. R. AUDINO l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il 19/04/2016

dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

**QUESITO N. 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);*

**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.).*

**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.*

**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;*

**QUESITO N. 5** *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*



**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 riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*

**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.*

**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 L. 3 giugno 1940 n. 1078.*

**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 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".*

**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.*

**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.

**QUESITO N. 12** *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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).*

**QUESITO N. 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 elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

**QUESITO N. 14** *Inviare, a mezzo di 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'art. 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.*

**QUESITO N. 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.;*

**QUESITO N. 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).

**QUESITO N. 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.*

**QUESITO N. 18.** *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

**QUESITO N. 19** *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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.*

**QUESITO N. 20** *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

## **2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.**

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma all'esecutata per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare mi sono recato in *Valmontone alla Via Colle Favetto 15/c* dove risulta presente [REDACTED] [REDACTED] ho redatto verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico dell'immobile. (Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'E').

## **3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

**3.1 - 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);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato consiste esattamente quello enunciato alla documentazione ipotecatale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove è ubicato l'immobile, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì relazione notarile a supporto del procedimento (Vedere Allegato 'F').

*Da un controllo della Relazione preliminare ho constatato che l'immobile descritto al punto 1 (UNO) ubicato nel Comune di Labico risulta interamente venduto all'asta dal Tribunale di Velletri. Ho eseguito visura all'Agenzia del Territorio ed ho potuto constatare che i terreni ubicati nel Comune di Valmontone al foglio 21 part. 255, mq. 1,70; part. 915 (generata dalla fusione delle particelle 916 e 919) mq. 2.467; part. 921 mq. 7,76, sono state SOPPRESSE generando le particelle 1801 mq. 110; part. 1764 mq. 46; part. 1802 mq. 3.287 (Vedere visure Allegato 'G').*

3.2 - *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.).*

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicate nel *Comune di Valmontone* e precisamente:

- 1) **Quota intera Appartamento** ubicato alla **Via Colle Favetto n. 15/c distribuito su due piani Piano S1 e T Int. 1**, composto al **Piano S1** ad uso garage, due locali ripostiglio e locale tinello della superficie totale di **mq. 111**; **piano terra** appartamento composto da ampio salone, cucina, due camere da letto, e due bagni per una superficie di **mq. 108**, oltre **due balconi** della superficie complessiva di **mq. 31**, **annessa area cortilizia di mq. 1.855 in comunione con l'immobile 2**, il tutto confina [REDACTED] salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **VALMONTONE Via Colle Favetto n. 15/c, Foglio 21 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'H') Part. 1141, Sub. 501 graffato con il sub. 2 (già sub. 1 e sub. 2), Cat. A/7 Classe 2, Piani T-S1, superficie catastale mq. 197, Cons. vani 6,5, Rendita € 704,96 (Vedere visure**



e planimetrie Allegati 'I') il tutto è intestato catastalmente a [REDACTED]

- Altezza utile interna come da planimetrie catastale: Piani T ed SI h=3,00
- Superficie Appartamento mq. 108,00
- Superficie Balconi mq. 31,00
- Superficie non residenziale mq. 111
- Superficie Raggiagliata mq. 193,25

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA**

Comune		VALMONTONE		Località			
Via Colle Favetto n. 15/c Piano T-SI Int. 1							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Mq	R.D.
21	1141	501	A/7	2	6,5	147	704,96
21	2						

Proprietà: [REDACTED]

Dati Catastali: Comune di Valmontone Via Colle Favetto n. 15/c, foglio 21 part. 1141, sub. 501 graffato con il sub. 2, Cat. A/7, Cl. 2, vani 6,5, mq. 147, R.D. 704,96

Confinanti: [REDACTED]

Descrizione lotto: Quota intera Appartamento in Valmontone ubicato alla Via Colle Favetto n. 15/c distribuito su due piani Piano SI e T Int. 1, composto al Piano SI ad uso garage, due locali ripostiglio e locale tinello della superficie totale di mq. 111; piano terra appartamento composto da ampio salone, cucina, due camere da letto, e due bagni per una superficie di mq. 108, oltre due balconi della superficie complessiva di mq. 31, annessa area cortilizia di mq. 1.855 in comunione con l'immobile 2.

- 2) Quota intera Appartamento ubicato alla Via Colle Favetto n. 15/c ubicato al Piano 1° Int. 2, composto da cucina, tre camere da letto, e due bagni, due balconi e terrazzo annesso, per una superficie lorda di mq. 125, due balconi e terrazzo della superficie complessiva di mq. 62, annesso terreno agricolo di mq. 3.287, annesso locale Magazzino mq. 103, annessa Tettoia



**coperta di mq. 46.** Per accedere alle unità immobiliari esiste servitù di passaggio sia pedonale che carroia all'area cortilizia annessa al lotto 1 (UNO), il tutto confina [REDACTED] [REDACTED] salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di VALMONTONE Via Colle Favetto n. 15/c, Foglio 21 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'H') Part. 1141, Sub. 502 (proveniente dal frazionamento dei sub. 1 e 2), Cat. A/7 Classe 2, Piani 1°, superficie catastale mq. 147, Cons. vani 6,5, Rendita € 704,96; Foglio 21 part. 1802 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) qualità Vigneto, Classe 2, are 32 ca 87, R.D. 13,58, R.A. 11,03; Foglio 21 part. 1801 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) Cat. C/2, Classe 6, Cons. mq. 86, Superf. Cat. mq. 103, R.D. 142,13; Foglio 21 part. 1764 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) sub. 501, Cat. C/7, Classe U, Cons. mq. 40, Superficie catastale mq. 46, R.D. 45,45 (Vedere visure e planimetrie Allegati 'L') il tutto è intestato catastalmente a [REDACTED] [REDACTED]

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA**

Comune	VALMONTONE		Località	Colle Favetto			
<i>Via Colle Favetto n. 15/c Appartamento Piano 1 Int. 2 Locale Magazzino Piano T - Tettoia Coperta Piano T</i>							
<b>FABBRICATI</b>							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Mq	R.D.
21	1141	502	A/7	2	6,5	147	704,96
21	1801		C/2	6	86	103	142,13
21	1764	501	C/7	U	40	46	45,45
<b>TERRENO</b>							
Foglio	Part.	Qualità	Cl.	Are	Ca	RD	RA
21	1802	Vigneto	2	32	87	13,58	11,03

- Altezza utile interna Appartamento h=3,00; Magazzino h=3,00; Tettoia h=2,30;
- Superficie Appartamento mq. 125,00
- Superficie Balconi e Terrazzo mq. 62,00



- Superficie Magazzino mq. 103,00
- Superficie Tettoia coperta mq. 46,00;
- Superficie Raguagliata mq. 219,60

**CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA LOTTO 2**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
<b>PIANO PRIMO</b>			
<i>Appartamento</i>	<i>125,00</i>	<i>1,00</i>	<i>125,00</i>
<i>Balconi e Terrazzo</i>	<i>62,00</i>	<i>0,25</i>	<i>15,50</i>
<i>Magazzino</i>	<i>103,00</i>	<i>0,50</i>	<i>51,50</i>
<i>Tettoia Coperta</i>	<i>46,00</i>	<i>0,60</i>	<i>27,60</i>
<b>TOTALE</b>	<b>336,00</b>		<b>219,60</b>

**Proprietà:** [REDACTED]

**Dati Catastali:** *Comune di Valmontone Via Colle Favetto n. 15/c, foglio 21 Part. 1141, Sub. 502, Cat. A/7 Classe 2, Piani 1°, superficie catastale mq. 147, Cons. vani 6,5, Rendita € 704,96; Foglio 21 part. 1802 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) qualità Vigneto, Classe 2, are 32 ca 87, R.D. 13,58, R.A. 11,03; Foglio 21 part. 1801 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) Cat. C/2, Classe 6, Cons. mq. 86, Superf. Cat. mq. 103, R.D. 142,13; Foglio 21 part. 1764 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) sub. 501, Cat. C/7, Classe U, Cons. mq. 40, Superficie catastale mq. 46, R.D. 45,45.*

**Confinanti:** [REDACTED]

**Descrizione lotto:** *Quota intera Appartamento in Valmontone ubicato alla Via Colle Favetto n. 15/c ubicato al Piano 1° Int. 2, composto da cucina, tre camere da letto, e due bagni, due balconi e terrazzo annesso, per una superficie lorda di mq. 125, due balconi e terrazzo della superficie complessiva di mq. 62, annesso terreno agricolo di mq. 3.287, annesso locale Magazzino mq. 103, annessa Tettoia*



*coperta di mq. 46. Per accedere alle unità immobiliari esiste servitù di passaggio sia pedonale che carraio all'area cortilizia annessa al lotto 1 (UNO).*

**3.3 - 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.

*La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento non corrisponde allo stato attuale in quanto i subalterni 1 e 2 della part. 1141 dell'edificio principale sono stati frazionati creando il sub. 501 graffato con il sub. 2 (appartamento piano Terra Int. 1) e sub. 502 (appartamento piano primo Int. 2). I terreni agricoli distinti alle particelle 255-915-916-921-919 sono state fusi creando tre particelle 1802 (agricolo a vigneto), 1764 (fabbricato destinato a tettoia scoperta), 1801 (fabbricato destinato a magazzino).*

**3.4 - 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;

Non è necessario eseguire variazione catastali, l'immobile attuale corrisponde a quello concessionato ed alle planimetrie catastali.

**3.5 - Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di Valmontone in zona **'E' Agricola "Sottozona E2"** approvato con **Delibera di Giunta Regionale n. 5806 del 29/10/1980**.

**3.6 - 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 degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.



L'immobile risulta realizzato senza autorizzazione per tale motivo L'esecutata ha presentato istanza per Concessione in Sanatoria prot. 1492 del 12/12/1985 (**Vedere documenti integrativi presentati al Comune di Valmontone quali Elaborato Progettuale - Relazione Giurata - Certificato Idoneità Statica Allegato "M"**).

#### **TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO**

- *Strutture* : *Orizzontale e verticale in cemento armato,*
- *Copertura* : *Tetto*
- *Pareti interne ed esterne* : *Eseguite in muratura*
- *Pavimentazione interna* : *Gres ceramico*
- *Infissi esterni ed interni* : *Legno*
- *Impianto elettrico* : *Eseguito in fittubo secondo le norme dell'epoca della costruzione*
- *Condizioni generali* : *BUONE*
- *Certificazione energetica* : *Mancante*

3.7 - *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.*

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un più lotti, con la seguente descrizione:

#### **Lotto Uno**

*Quota intera Appartamento sito nel Comune di Valmontone ubicato alla Via Colle Favetto n. 15/c distribuito su due piani Piano S1 e T Int. 1, composto al Piano S1 ad uso garage, due locali ripostiglio e locale tinello della superficie totale di mq. 111; piano terra appartamento composto da ampio salone, cucina, due camere da letto, e due bagni per una superficie di mq. 108, oltre due balconi della superficie complessiva di mq. 31, annessa area cortilizia di mq. 1.855 in comunione con l'immobile 2, [REDAZIONE] [REDAZIONE] salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di VALMONTONE Via Colle Favetto n. 15/c, Foglio 21 Part.*





1141, Sub. 501 graffato con il sub. 2 (già sub. 1 e sub. 2), Cat. A/7 Classe 2, Piani T-SI, superficie catastale mq. 197, Cons. vani 6,5, Rendita €704,96.

### **Lotto Due**

*Quota intera Appartamento sito nel Comune di Valmontone ubicato alla Via Colle Favetto n. 15/c ubicato al Piano 1° Int. 2, composto da cucina, tre camere da letto, e due bagni, due balconi e terrazzo annesso, per una superficie lorda di mq. 125, due balconi e terrazzo della superficie complessiva di mq. 62, annesso terreno agricolo di mq. 3.287, annesso locale Magazzino mq. 103, annessa Tettoia coperta di mq. 46. Per accedere alle unità immobiliari esiste servitù di passaggio sia pedonale che carraio all'area cortilizia annessa al lotto I (UNO), il tutto confina con propr. [REDACTED] salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di VALMONTONE Via Colle Favetto n. 15/c, Foglio 21 Part. 1141, Sub. 502 (proveniente dal frazionamento dei sub. 1 e 2), Cat. A/7 Classe 2, Piani 1°, superficie catastale mq. 147, Cons. vani 6,5, Rendita € 704,96; Foglio 21 part. 1802 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) qualità Vigneto, Classe 2, are 32 ca 87, R.D. 13,58, R.A. 11,03; Foglio 21 part. 1801 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) Cat. C/2, Classe 6, Cons. mq. 86, Superf. Cat. mq. 103, R.D. 142,13; Foglio 21 part. 1764 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) sub. 501, Cat. C/7, Classe U, Cons. mq. 40, Superficie catastale mq. 46, R.D. 45,45.*

**3.8 - 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 pignorato nella quota INTERA.**

**3.9 - 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 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".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare *l'appartamento posto al piano Terra contraddistinto con l'interno 1 (UNO) è OCCUPATO DAL FIGLIO DELL'ESECUTATA A TITOLO GRATUITO, l'appartamento posto al piano Primo contraddistinto con l'interno 2 (DUE) è OCCUPATO DALL'ESECUTATA* [REDACTED]

**3.10 -** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nulla da riferire al presente quesito, l'esecutata risulta **VEDOVA**.

**3.11 -** **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.

Il Complesso immobiliare risulta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua eccezione e pertinenza **LIBERO DA OGNI VINCOLO**.

**3.12 -** **Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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).



**FOTO AEREA DELLA ZONA INTERESSATA**

**Ubicazione Complesso Immobiliare**



**FOTO EDIFICIO DALL'AREA CORTILIZIA**



**FOTO ANDRONE INGRESSO AGLI APPARTAMENTI**



**FOTO DELL'APPARTAMENTO SUB. 501 INT. 1**







**FOTO DELL'APPARTAMENTO SUB. 502 INT. 2**









***FOTO DEL MAGAZZINO PART. 1801***





***FOTO DELLA TETTOIA PART. 1764***



Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del *Comune di VALMONTONE*, zona Semiperiferica del Comune. Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Valmontone tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Valmontone, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**.

Pertanto con le risultanze sopra esposte si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'N') di € 1.600,00 al mq./ragguagliato, per il *terreno agricolo qualità Vigneto* il prezzo sarà di € 4,00 al mq. essendo l'edificio ristrutturato di recente, anche se la costruzione è stata realizzata prima del 01/09/1967.

### LOTTO UNO

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 193,25	€ 1.700,00	€ 328.525,00	1	€ 328.500,00

### LOTTO DUE

#### APPARTAMENTO CON MAGAZZINO E TETTOIA

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 219,60	€ 1.700,00	€ 373.320,00	1	€ 373.300,00

### TERRENO

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 3.287,00	€ 9,00	€ 29.583,00	1	€ 29.600,00

Il valore complessivo del lotto due risulta di € 373.300,00 + € 29.600,00 = € 402.900,00  
**Arrotondato ad € 403.000,00 (quattrocentotremila/00).**



**3.13 - 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 elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

**3.14 - Inviare**, a mezzo di 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'art. 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.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta o per E-Mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il **18 ottobre 2016 (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'P')**.

**3.15 - 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.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **18 ottobre 2016**.

**3.16 - 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).

Le fotografie dello stato attuale sono allegare durante lo svolgimento della relazione.

**3.17 - 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.*

In fondo alla relazione peritale sono allegati le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

**3.18 - Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

**3.19 - Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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.

## **LOTTO UNO**

<i>Comune</i>	<b>VALMONTONE</b>
<i>Via e numero civico</i>	<b>Via Colle Favetto 15/c</b>
<i>Piano</i>	<b>Terra e S1</b>
<i>Confini</i>	██ ██ <i>salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<b>21</b>
<i>Particella</i>	<b>1141</b>
<i>Subalterno</i>	<b>501 graffato con il sub. 2</b>
<i>Categoria</i>	<b>A/7</b>
<i>Classe</i>	<b>2</b>
<i>Consistenza</i>	<b>Vani 6,5</b>
<i>Superficie catastale</i>	<b>Mq. 197</b>
<i>Rendita Totale</i>	<b>€ 704,96</b>



**LOTTO DUE****APPARTAMENTO**

<i>Comune</i>	VALMONTONE
<i>Via e numero civico</i>	Via Colle Favetto 15/c
<i>Piano</i>	Primo
<i>Confini</i>	██ ██████████ salvo altri.
<i>Foglio</i>	21
<i>Particella</i>	1141
<i>Subalterno</i>	502
<i>Categoria</i>	A/7
<i>Classe</i>	2
<i>Consistenza</i>	Vani 6,5
<i>Superficie catastale</i>	Mq. 147
<i>Rendita Totale</i>	€ 704,96

**MAGAZZINO - TETTOIA**

<i>Comune</i>	VALMONTONE
<i>Via e numero civico</i>	Via Colle Favetto 15/c
<i>Piano</i>	Terra
<i>Confini</i>	██ ██████████ salvo altri.
<i>Foglio</i>	21
<i>Particella</i>	1801 (MAGAZZINO) 1764 (TETTOIA)
<i>Subalterno</i>	501 (TETTOIA)
<i>Categoria</i>	C/2 (magazzino) C/7 (tettoia)
<i>Classe</i>	6 (magazzino) U (tettoia)
<i>Consistenza</i>	Mq. 86 (magazzino) 40 (tettoia)
<i>Rendita</i>	€ 142,13 (magazzino) 45,45 (tettoia)



**TERRENO AGRICOLO**

<i>Comune</i>	<b>VALMONTONE</b>
<i>Via e numero civico</i>	<b>Via Colle Favetto 15/c</b>
<i>Confini</i>	██ ██████████ salvo altri.
<i>Foglio</i>	<b>21</b>
<i>Particella</i>	<b>1802</b>
<i>Qualità</i>	<b>Vigneto</b>
<i>Classe</i>	<b>2</b>
<i>Are</i>	<b>32</b>
<i>Centiare</i>	<b>87</b>
<i>Rendita Dominicale</i>	<b>€ 13,58</b>
<i>Rendita Agrario</i>	<b>€ 11,03</b>

Viene allegata copia della descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (Vedere Bandi Asta Allegato 'O').

3.20 - Allegare attestato di prestazione energetica (APE).

L'immobile è sprovvisto di certificazione APE.

**DATI IPOCATASTALI**

**Pignoramento** trascritto a ROMA 2 in data 22/03/2010 al n. 17585 Reg. Gen. e n. 10644 reg. Part..  
a favore di **ADM MOTORSPORT S.r.l.**

**4 - Conclusioni**

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.



## SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN VALMONTONE VIA COLLE FAVETTO N. 15/C

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 490/1993</i>			
<i>RIUNITA N. 214/2014</i>			
<i>Promossa da</i>	[REDACTED]		
<i>Nei confronti di</i>	[REDACTED]		
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott. Riccardo AUDINO</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
<i>LOTTO UNO</i>	<i>Prezzo Base D'Asta</i>		<i>€ 328.500,00</i>
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Zona</i>
<i>VALMONTONE</i>	<i>RM</i>	<i>Via Colle Favetto 15/c</i>	

**Diritti:**

Piena proprietà	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Comproprietari		quota		

**Immobile:**

<i>Appartamento</i>	X
<i>Villino isolato</i>	
<i>Ufficio</i>	
<i>Negozi</i>	
<i>Laboratorio</i>	
<i>Magazzino</i>	

**Pertinenze:**

<i>Capannone</i>	
<i>Autorimessa</i>	
<i>Terreno edific.</i>	
<i>Terreno agricolo</i>	
<i>Altro Cantina</i>	

<i>Aree scoperte</i>	
<i>Autorimessa</i>	
<i>Ripostiglio</i>	
<i>Servitù</i>	
<i>Altro</i>	

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
21	1141	1	6,5	A/7		
		2				

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
21	1141	501	6,5	A/7	2	704,96
		2				





## Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Appartamento	MQ. 118,00						
Superfici Balcone	Mq. 31,00						
Superficie Raggiagliata	Mq. 193,25						
Anno di costruzione	A. 1971		Anno di Ristrutturazione e manutenzione				
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	autonomo	X	centr.
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	<b>OCCUPATO DAL FIGLIO TITOLO GRATUITO</b>			

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA****BANDO DI VENDITA LOTTO UNO**

Quota intera Appartamento sito nel Comune di Valmontone ubicato alla Via Colle Favetto n. 15/c distribuito su due piani Piano SI e T Int. I, composto al Piano SI ad uso garage, due locali ripostiglio e locale tinello della superficie totale di mq. 111; piano terra appartamento composto da ampio salone, cucina, due camere da letto, e due bagni per una superficie di mq. 108, oltre due balconi della superficie complessiva di mq. 31, annessa area cortilizia di mq. 1.855 in comunione con l'immobile 2. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di VALMONTONE Via Colle Favetto n. 15/c, Foglio 21 Part. 1141, Sub. 501 graffato con il sub. 2 (già sub. 1 e sub. 2), Cat. A/7 Classe 2, Piani T-SI, superficie catastale mq. 197, Cons. vani 6,5, Rendita € 704,96

**PREZZO BASE D'ASTA €328.500,00**

**Diconsi Euro trecentoventottomilacinquecento/00**

## CHEMA RIASSUNTIVO

## IMMOBILE SITO IN VALMONTONE VIA COLLE FAVETTO N. 15/C

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 490/1993 RIUNITA N. 214/2014</b>			
Promossa da	[REDACTED]		
Nei confronti di	[REDACTED]		
Giudice Esecuzioni	Dott. Riccardo AUDINO		
C.T.U.	Geom. MAURIZIO MORONI		
LOTTO DUE	Prezzo Base D'Asta	€ 403.000,00	
Comune	Prov.	Indirizzo	Zona
VALMONTONE	RM	Via Colle Favetto 15/c	

**Diritti:**

Piena proprietà	X	Quota	1/1	
Comproprietari		quota		

**Immobile:****Pertinenze:**

<i>Appartamento</i>	X	<i>Capannone</i>		<i>Aree scoperte</i>	
<i>Villino isolato</i>		<i>Autorimessa</i>		<i>Autorimessa</i>	
<i>Ufficio</i>		<i>Terreno edific.</i>		<i>Ripostiglio</i>	
<i>Negozi</i>		<i>Terreno agricolo</i>	X	<i>Servitù</i>	
<i>Laboratorio</i>		<i>Tettoia scoperta</i>		<i>Altro</i>	
<i>Magazzino</i>	X				

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO****APPARTAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
21	1141	1	6,5	A/7		
		2				

**TERRENO**

Foglio	Particella	Are.	CA	Qualità	R.D.	R.A.
21	255	1	70	Cann.	8,93	1,02
21	915	24	67			
21	921	7	76			
21	1141	18	55			



**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI****APPARTAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
21	1141	502	6,5	A/7	2	704,96

**MAGAZZINO E TETTOIA**

Foglio	Particella	Sub.	<u>MQ</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
21	1801		86	C/2	6	142,13
21	1764	501	40	C/7	U	45,45

**TERRENOAGRICOLO**

Foglio	Particella	Are.	<u>CA</u>	Qualità	<u>R.D.</u>	R.A.
21	1802	32	87	Vign.	13,58	11,03

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Appartamento	MQ. 125,00 (APP.) MQ. 86 (MAG.) MQ. 40 (TETTOIA COP)								
Superfici Balcone	Mq. 62 (Appartamento)								
Superficie Ragguagliata	Mq. 219,60								
Anno di costruzione	A. 1971		Anno di Ristrutturazione e manutenzione						
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	X	Sufficiente		Scarso		Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono	X	Sufficiente		Scarso		Pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma	X	Impianto termico	autonomo	X	centr.	
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	<b>OCCUPATO DALL'ESECUTATA</b>			



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### **BANDO DI VENDITA LOTTO DUE**

*Quota intera Appartamento sito nel Comune di Valmontone ubicato alla Via Colle Favetto n. 15/c ubicato al Piano 1° Int. 2, composto da cucina, tre camere da letto, e due bagni, due balconi e terrazzo annesso, per una superficie lorda di mq. 125, due balconi e terrazzo della superficie complessiva di mq. 62, annesso terreno agricolo di mq. 3.287, annesso locale Magazzino mq. 103, annessa Tettoia coperta di mq. 46. Per accedere alle unità immobiliari esiste servitù di passaggio sia pedonale che carraio all'area cortilizia annessa al lotto 1 (UNO), il tutto confina [REDACTED] salvo altri.*

*L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di VALMONTONE Via Colle Favetto n. 15/c, Foglio 21 Part. 1141, Sub. 502 (proveniente dal frazionamento dei sub. 1 e 2), Cat. A/7 Classe 2, Piani 1°, superficie catastale mq. 147, Cons. vani 6,5, Rendita € 704,96; Foglio 21 part. 1802 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) qualità Vigneto, Classe 2, are 32 ca 87, R.D. 13,58, R.A. 11,03; Foglio 21 part. 1801 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) Cat. C/2, Classe 6, Cons. mq. 86, Superf. Cat. mq. 103, R.D. 142,13; Foglio 21 part. 1764 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) sub. 501, Cat. C/7, Classe U, Cons. mq. 40, Superficie catastale mq. 46, R.D. 45,45*

**PREZZO BASE D'ASTA € 403.000,00**  
**Diconsi Euro quattrocentotremila/00**

Velletri 11.09.2016

IL C.T.U.  
(Geom. Maurizio MORONI)



---

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

---

[REDACTED]

*promossa da*

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

*Ubicazione immobile*



## ***RISPOSTA AI CHIARIMENTI***

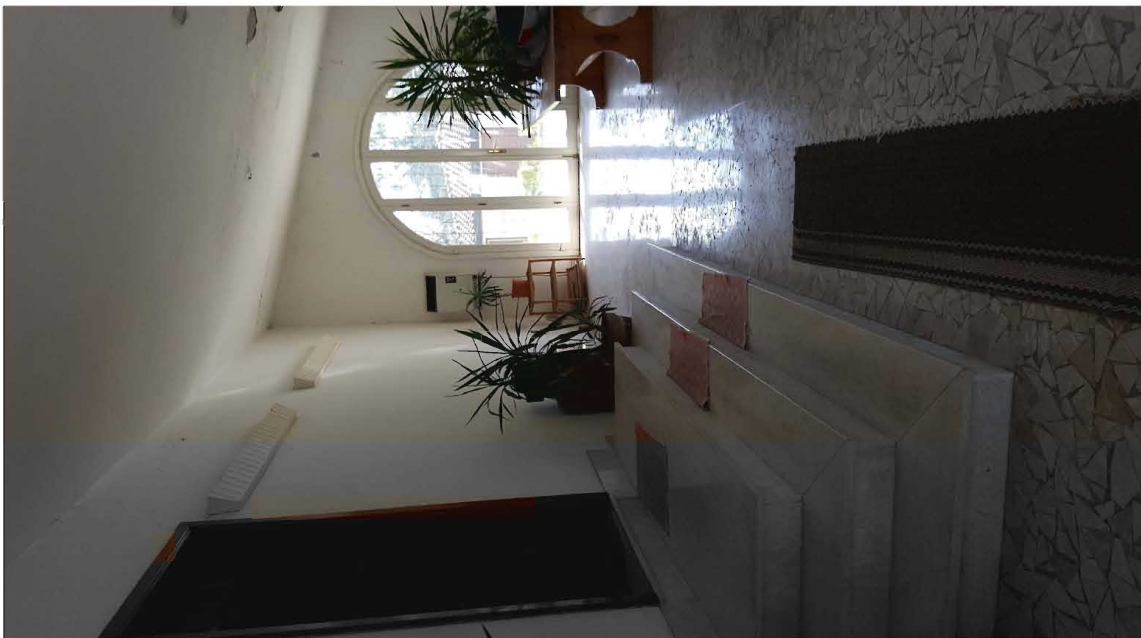
Nell'udienza del **10/10/2017** e successivamente nell'udienza del **15/05/2018** sono stati chiesti allo scrivente chiarimenti formulando la presente domanda:

***Il C.T.U. previo accertamento riferisca quali somme possono essere imputate ai beni di cui all'esecuzione immobiliare per il completamento della pratica di Condonò Edilizio pendente presso il Comune di Collesferro, e riferisca quali somme occorrono per la divisione delle due unità immobiliari .***

Nella mia C.T.U. depositata in data 11/09/2016 ho riferito che l'immobile risulta realizzato senza autorizzazione per tale motivo l'esecutata ha presentato istanza per Concessione in Sanatoria ***prot. 1492 del 12/12/1985 (Vedere documenti integrativi presentati al Comune di Valmontone quali Elaborato Progettuale - Relazione Giurata - Certificato Idoneità Statica Allegati "M" nella perizia del 11/09/2016)***, non ho riportato le somme occorrenti per ottenere la Concessione in Sanatoria, pur essendo la documentazione completa, queste possono raggiungere un importo di circa € 10.000,00 (diecimila/00) in totale compresi i diritti di segreteria e di istruttoria.

Per quanto riguarda il costo per la divisione delle due unità immobiliari lo scrivente non ha imputato nessun importo in quanto strutturalmente le due unità risultano già divise esse risultano divise anche catastalmente, ***c'è solamente da aggiungere nella descrizione della vendita all'asta delle due unità immobiliari che il vano scala e l'androne risultano in comproprietà fra l'appartamento int. 1 e l'appartamento int. 2.***

### ***FOTO ANDRONE INGRESSO AL VANO SCALA APPARTAMENTI***



**PLANIMETRIA APPARTAMENTO F. 21 PART. 1141 SUB. 501 e 2 INT. 1**

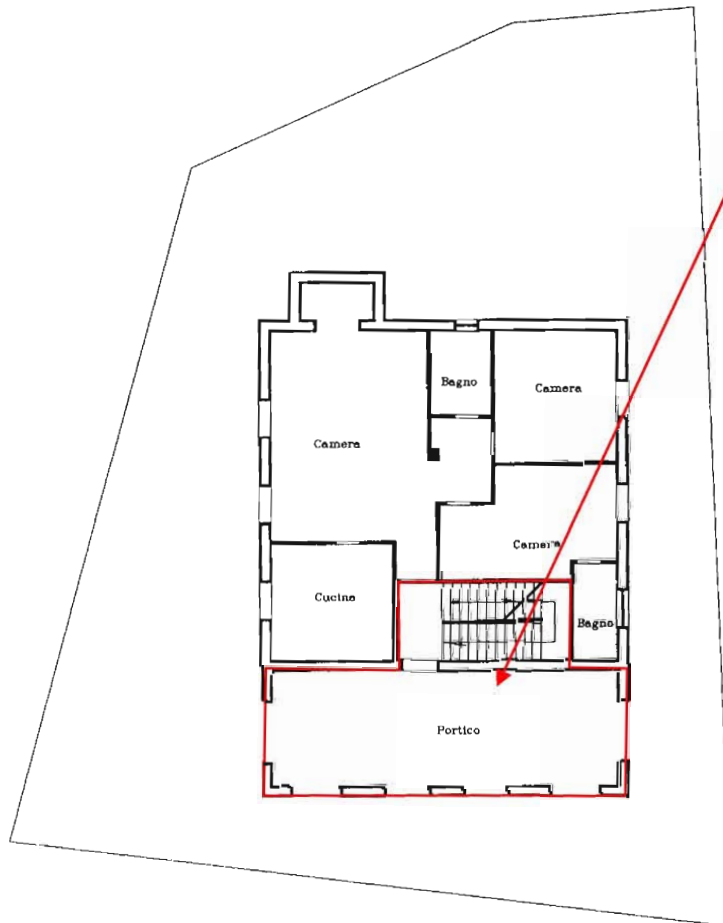
Vano scala e portico accesso agli appartamenti Int. 1 ed Int. 2

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valmontone	
Localita' Colle Favetto civ. 15/C	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Moroni Maurizio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 21	Prov. Roma
Particella: 1141	N. 2926
Subalterno: 501	

Scheda n. 1 Scala 1:200

**APPARTAMENTO  
h=m. 3,00  
INT. 1**



**PIANTA PIANO TERRA**



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valmontone  
Localita' Colle Favetto civ. 15/C

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 21  
Particella: 1141  
Subalterno: 501

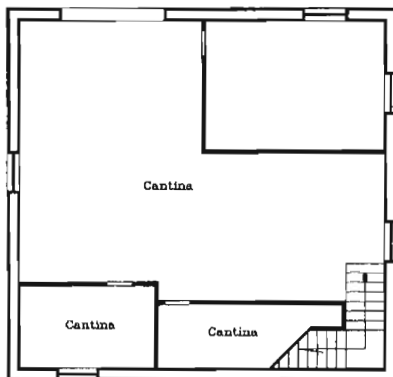
Compilata da:  
Moroni Maurizio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Roma N. 2926

Scheda n. 2 Scala 1:200

**CANTINA**  
h=m. 3,00

Distacco propr. part. 93

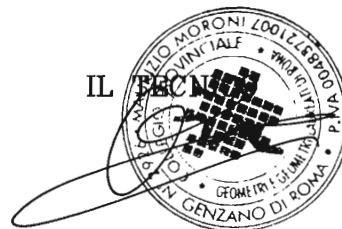
Distacco propr. part. 186



Distacco propr. part. 915

Distacco propr. part. 191

**PIANTA PIANO INTERRATO**





Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

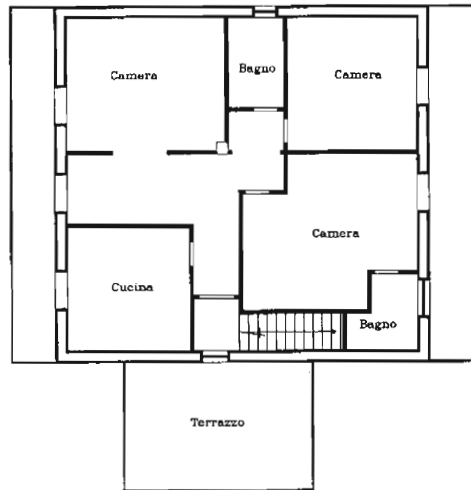
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Valmontone	
Localita' Colle Favetto	civ. 15/C
Identificativi Catastali:	Compilata da: Moroni Maurizio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 21	Prov. Roma
Particella: 1141	N. 2926
Subalterno: 502	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**APPARTAMENTO**  
h=m. 3,00  
**INT. 2**

Distacco propr. part. 93

Distacco propr. part. 186



Distacco propr. part. 915

Distacco propr. part. 191

**PIANTA PIANO PRIMO**



## RIEPILOGO BANDI D'ASTA RETTIFICATI

### **BANDO DI VENDITA LOTTO UNO**

*Quota intera Appartamento sito nel Comune di Valmontone ubicato alla Via Colle Favetto n. 15/c da cui si accede da portico e vano scala, ubicato al piano terra, che risulta comune con l'appartamento int. 2, distribuito su due piani Piano S1 e T Int. 1, composto al Piano S1 ad uso garage, due locali ripostiglio e locale tinello della superficie totale di mq. 111; piano terra appartamento composto da ampio salone, cucina, due camere da letto, e due bagni per una superficie di mq. 108, oltre due balconi della superficie complessiva di mq. 31, annessa area cortilizia di mq. 1.855 in comunione con l'immobile 2. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di VALMONTONE Via Colle Favetto n. 15/c, Foglio 21 Part. 1141, Sub. 501 graffato con il sub. 2 (già sub. 1 e sub. 2), Cat. A/7 Classe 2, Piani T-S1, superficie catastale mq. 197, Cons. vani 6,5, Rendita € 704,96*

**PREZZO BASE D'ASTA € 328.500,00**

**Diconsi Euro trecentoventottomilacinquecento/00**

### **BANDO DI VENDITA LOTTO DUE**

*Quota intera Appartamento sito nel Comune di Valmontone ubicato alla Via Colle Favetto n. 15/c da cui si accede da portico e vano scala, ubicato al piano terra, che risulta comune con l'appartamento int. 1, ubicato al Piano 1° Int. 2, composto da cucina, tre camere da letto, e due bagni, due balconi e terrazzo annesso, per una superficie lorda di mq. 125, due balconi e terrazzo della superficie complessiva di mq. 62, annesso terreno agricolo di mq. 3.287, annesso locale Magazzino mq. 103, annessa Tettoia coperta di mq. 46. Per accedere alle unità immobiliari esiste servitù di passaggio sia pedonale che carraio all'area cortilizia annessa al lotto 1 (UNO), il tutto confina [REDACTED] salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di VALMONTONE Via Colle Favetto n. 15/c, Foglio 21 Part. 1141, Sub. 502 (proveniente dal frazionamento dei sub. 1 e 2), Cat. A/7 Classe 2, Piani 1°, superficie catastale mq. 147, Cons. vani 6,5, Rendita € 704,96; Foglio 21 part. 1802 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) qualità Vigneto, Classe 2, are 32 ca 87, R.D. 13,58, R.A. 11,03; Foglio 21 part. 1801 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) Cat. C/2, Classe 6, Cons. mq. 86, Superf. Cat. mq. 103, R.D. 142,13; Foglio 21 part. 1764 (già derivata da fusione e frazionamento part. 255-915-916-921-919) sub. 501, Cat. C/7, Classe U, Cons. mq. 40, Superficie catastale mq. 46, R.D. 45,45*

**PREZZO BASE D'ASTA € 403.000,00**

**Diconsi Euro quattrocentotremila/00**

Velletri 11.06.2018

IL C.T.U.  
(Geom. Maurizio MORONI)