

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA

N. 96/05

Promossa da

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A
(MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.)

Ill.mo Sig. G. E. Dott. Riccardo Audino,

Il sottoscritto Geom. Marco Masi, iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n.6222 e con studio in Marino (Roma) Viale Giuseppe Mazzini n. 13, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 05.12.2007, durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

- 1- *Accerti l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2 - *Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n.4 al n.12;*
- 3 - *Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e, in tal caso, proceda l'Esperto a redigere – in via preliminare- una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda – limitatamente agli altri beni- secondo i quesiti posti dal n. 4 al 12—*

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4 - *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

5 - Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;

6 - Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

7 - Riferisca circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8 - Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;

9 - Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n° 380 nonché le notizie di cui all'art.40 della Legge 28/2/85 n° 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85-

10 - Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

11-

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione **N° 96/05**

Immobiliare:

Nei confronti di:



Promossa da:

**MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A.
(BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA)**

Con l'intervento di:

GIUDICE ESECUZIONE

Dott. RICCARDO AUDINO

RELAZIONE PERITALE
Stima Beni Immobili

1. Premessa

Con atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 18.02.2005, Trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Velletri il 02.04.2005 al n. 1867 Reg. Gen. e n. 1240 Reg. Part., la BANCA POPOLARE DEI PASCHI DI SIENA SPA richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite di proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e precisamente:

Immobile composto da un'abitazione e garage al piano terra ed un'abitazione al piano primo.

Accedendo a tale richiesta, in data 05.12.2007, il sottoscritto Geom. Marco Masi è stato nominato quale esperto, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

LOTTO UNICO N. 1

2. Descrizione

Proprietà: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Dati Catastali: Catasto Fabbricati
foglio 12 particella 765 sub. 504

Confinanti: Appartamento int. 1, Via dei Larici, distacco su terreno part. 791, part. 761 e part. 793.

Descrizione Lotto:

Abitazione facente parte di un edificio ubicato nel Comune di Colleferro Via dei Larici n. 15, (Foto 1) posta al piano terra (rialzato rispetto alla strada di accesso Vie dei Larici) distinta con numero d'interno 1/A con corte comune circostante indivisa, al quale si accede con scala esterna (Foto 2).

Consistenza:

Abitazione al piano terra di vani 5 ed accessori con corte comune di mq. 422 lordi; si compone di: ingresso, cucina, soggiorno bagno, camera, ripostiglio esterno e portico (*Foto 3 – Foto 4 - Foto 5 – Foto 6*) della superficie utile complessiva di mq. 94,33 con altezza interna di ml. 3,23 mentre il portico è di mq. 28,80 con altezza di ml. 2,89 e ml. 2,31.

Pertinenze: corte comune al fabbricato non indicata nell'atto di pignoramento

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione piano terra int. 1/A	105,53	1,20	113,19
Terreno circostante indiviso (corte comune)	422,00	0,03	12,66
Balconi, Terrazze,	36,08	0,30	10,82
TOTALE SUPERFICIE			136,67

Altezza utile interna abitazione: *ml. 3,32*

Superficie Lorda complessiva: *mq. 141,61*

Superficie Convenzionale complessiva: *mq. 132,45*

Note: la zona è collegata con la strada statale, esposizione a sud, condizioni di manutenzione buone.

3. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: muratura di blocchetti di tufo a struttura mista;

Solai: in latero – cemento;

Copertura: a tetto ;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: rivestimento con tinteggiatura;

Pavimentazione interna: monocottura;

Pareti interne: in muratura;

Infissi esterni: in legno a due ante con avvolgibili in plastica;

Infissi interni: porte tamburate;

Scale: in muratura;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: autonomo,

Terreno comune indiviso esclusivo: giardino in parte pavimentato;

4. Dati identificativi catastali

Precisare i numeri particellari sia precedenti che successivi al pignoramento a seguito di eventuali variazioni nelle more.

Precisare altresì le eventuali difformità riscontrate al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano.

Qualora risultino beni non accatastati al NCEU, ma solo al NCT, occorre provvedere, previa autorizzazione del G. E. all'accatastamento ed all'indicazione nel bando dei nuovi identificativi catastali.

L'abitazione è distinta presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Roma al foglio 12 particella 765 sub. 504 come da Visura Catastale n. RM 0107319 del 24.01.2008 (*allegato A*) e da stralcio catastale prot. n. RM0114305/2008 del 25.01.2008 dal quale si evince la corte comune indivisa dell'intero fabbricato (*allegato B*).

5. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

TITOLARE: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] proprietario per intero (*allegato C*) ed acquistato da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Pubb.Uff.: Notaio in Roma	Data: 26.04.2001	Rep. n°:	17348
Dott. Raffaella Mandato		Racc. n°	4068
Atto di Compravendita			

Registrato UU.RR. a Roma	Data: 16.05.2001	Vol./serie:	1318
--------------------------	------------------	-------------	------

Tras. Conservatoria RR.II. di Roma	Data: 03.05.2001	N° Reg.Part.	317
		N° Par/Gen	1766

Il titolo di proprietà si riferisce all'intero lotto.

TITOLARE: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] proprietario dal 13.02.1973 al 26.04.2001

Pubb. Uff.: Dott. Salvatore Albano Data: 13.02.1973 Rep. n°: 457690

Notaio in Valmontone

Registrato UU.RR. di Velletri Data: 05.03.1973 Numero 1079
Vol./serie: 179

Tras. Cons. RR.II. di Velletri Data: 22.02.1973 N° Reg. Part. 3990
N° Reg. Gen. 4612

Il Titolo di Proprietà si riferisce all'intero lotto.

Provenienza

Pubb. Uff.: Dott. Salvatore Albano Notaio in Valmontone	Data:	29.04.1972	Rep. n°	431238
Registrato UU. RR. di Velletri	Data:	16.05.1972	Numero Vol.	1418 177
Trasc. Conservatoria dei RR.II. di Velletri	Data	20.05.1972	Numero Formalità	4683

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

(In caso di mancanza di continuità delle trascrizioni indicarne i motivi. Indicare anche gli estremi degli eventuali atti di vendita del bene successivi al pignoramento)

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

A norma dell'art. 173-bis Disp. Att. c.p.c., precisare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, quali ad esempio, iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù (per quelli di natura condominiale si rinvia al punto 11), gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico, precisando se la trascrizione è anteriore o successiva a quella del pignoramento.

- l'iscrizione risulta a carico di [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c. f. [REDACTED]

ISCRIZIONI PIGNORAMENTI.

- Pignoramento del 11.02.2005 Rep. N. 88/1 Trascritto presso Conservatoria dei RR. II. di Velletri il 02.04.2005 Reg. Part. N. 1240 e Reg. Gen. N. 1867.

a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S. P. A. con sede in Siena (SI) c. f. 00884060526

a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c. f. [REDACTED]

8. Destinazione urbanistica delle aree

Il terreno su cui insiste il l'intero fabbricato in base al P.R.G. ricade in I° Zona Agricola.

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Il fabbricato è stato costruito con Licenza Edilizia n. 22 del 13.06.1972 (allegato D) successiva Variante di progetto del 19.04.1973 e Permesso di Abitabilità N. 35 del 24.12.1975 (allegato E), l'appartamento in oggetto distinto con interni n. 1/a è stato frazionato con Nulla Osta n. 2054 del 07.03.2000 rilasciato dal Comune di Colleferro (RM), (allegato F) .

10. Disponibilità dell'immobile

Precisare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile risulta occupato dall'esecutato il Sig. [REDACTED]

11. Oneri condominiali

Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

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

Occorre quindi accertare l'esistenza di oneri di natura condominiale gravanti sul bene, precisando quelli che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

12. Confini dell'immobile

Via de Larici, proprietà terreno part. 791 e terreno particella 953.

11. Convenzione matrimoniale

Richiedere estratto di matrimonio se non presente agli atti o se non è citato nella certificazione notarile. Nei casi dubbi acquisire il titolo di provenienza. Precisare se l'atto è stato acquistato in regime di comunione e se vi rientra, ovvero se è bene personale del coniuge.

Celibe.

13. Dati ipocatastali

(Trascrizioni e Iscrizioni ventennali)

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

16. Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare e tenendo in considerazione la sua ubicazione, esposizione, vetusta ed orientamento.

Zona Semi-Periferica, facilmente raggiungibile.

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	mq. 136,67	€ 2.100,00/mq.	€ 287007,00	Proprietà pari all'intero con corte comune indivisa	
LOTTO N°1			€ 287.007,00		€ 287.007,00

Diritto reale: proprietà

Valore : € 287.007,00 diconsi euro (duecentottantasettemilasette/00).

Arrotondato ad € 287.000,00

Valore Venale: € 287.000,00

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 96/05 R. G.

Promossa da	CAPITALIA (BANCA DI ROMA SPA)
Nei confronti di	

G. E.	DOTT. RICCARDO AUDINO
--------------	-----------------------

LOTTO N°		Prezzo base d'asta	€ 287.000,00	
Comune di:		Prov	Indirizzo	Zona
COLLEFERRO		RM	VIA DEI LARICI,15	SEMI-PERIFERICA

Diritti:

Proprietario	X	quota	1/1					
Convenzione matrimoniale								
Stato civile								

Immobile:

Abitazione con accesso autonomo	X		
Balcone	X	Corte comune indivisa	X

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Portico	X

Dati catastali : Fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub	Vani	Categ	Classe	Rendita
12	765	504	5	A/2	1	€ 309,87

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub	Vani	Categ	Classe	Rendita
12	765	504	5	A/2	1	€ 309,87

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	MQ. 136,67							
Superfici delle pertinenze	MQ. 422							
Anno di costruzione		Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione		<i>Buono</i>						
Qualità delle finiture		<i>Buono</i>						
Impianto elettrico		X		Impianto termico	<i>autonomo</i>	X	<i>centralizzato</i>	
Stato dell'immobile	<i>occupato</i>							

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie terreno	422		
Collegamento viario	<i>Strada comunale con accesso da strada statale</i>		
Altro			

20. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO N°1

Piena proprietà, abitazione al piano terra interno 1/A con corte comune circostante indivisa ed ingresso autonomo con rampa da scala esterna, sito in Colleferro (Rm) Via dei Larici n. 15, superficie lorda di mq. 136,67 mentre la corte comune indivisa è di mq. 422,00.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Foglio 12, Particelle 765 sub. 504.

Destinazione urbanistica: Zona I Agricola.

Confinanti: Via dei Larici, distacco su terreno part. 791, terreno part. 761 e terreno part. 793

Vendita soggetta ad I.V.A.

PREZZO BASE D'ASTA: € 287.000,00

Velletri li 09.04.2008

IL CTU

22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 96/05 R.G.

Custode Giudiziario		recapito	
----------------------------	--	----------	--

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	287.000,00
-----------------	----------	---------------------------	-------------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
COLLEFERRO	RM	VIA DEI LARICI,15	SEMI-PERIFERICA

Diritto reale:	PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia di immobile:	ABITAZIONE INT. 1/A AL P.T. (RIALZATO RISPETTO VIA DEI LARICI) CON ACCESSO AUTONOMO	superficie comm.	136.07
Pertinenze:	TERRENO CIRCOSTANTE – CORTE COMUNE INDIVISA	superficie comm.	422
Stato conservativo:	BUONO		

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

CHIARIMENTI RICHIESTI NELL'UDIENZA DEL 11.05.2010

ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 96/05

promossa da

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A
(MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.)

contro

Ill.mo Sig. G. E. Dott. Riccardo Audino,

Il sottoscritto CTU Marco Masi, è comparso davanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 11.05.2010 in quanto convocato per chiarimenti relativi alla corte circostante l'immobile ubicato in Colleferro (Rm) Via dei Larici n. 15 in relazione al procedimento esecutivo n. 96/05 promosso dalla BANCA POPOLARE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro Tribunale di . . . nato a . . .

L'appartamento fa parte di un edificio ubicato nel Comune di Colleferro (Rm) Via dei Larici n. 15. situato al piano terra distinto con numero d'interno 1/A e distinto in Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 765 sub. 504 RM 0619317 del 20/05/2010 (Allegato A) e planimetria catastale misura RM 0619316 del 20/05/2010 (Allegato B).

La corte comune è condominiale come si evince nell'Elaborato Planimetrico n. RM0619415 del 20.05.2010 (Allegato C) nel quale il subalterno 1 si riferisce con precisione alla Corte – Scale - Caldaie, indicati quali **Beni Comuni non Censibili**.

Altresi si chiarisce che il sub 504, oggetto del procedimento esecutivo, è stato originato dal sub 2 come ulteriormente documentato dalla Visura Catastale n. RM 0619403 del 20/05/2010 (Allegato D)

Velletri li 29.06.2010

IL CTU
[Handwritten Signature]
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 20.06.2010
[Handwritten Signature]
IL CANCELLIERE