

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

Unicredit S.P.A. Via A. Specchi n° 16 Roma

Contro

Via O. Ottaviano n° 5 Ariccia (Rm)

Esecuzione Immobiliare N° R.G. 741/11

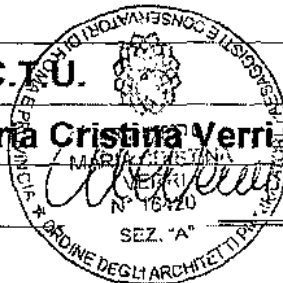
G. E. Dott. Riccardo Audino

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Velletri, li 11 Giugno 2013

La C.T.U.

Dott. Arch. Maria Cristina Verri



C.T.U. Dott. Arch. Maria Cristina Verri
Via Ulderico Mattoccia n° 6h 00049 Velletri
Cell. +39 347 9257907 Fax 06.96151039

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Nell' Esecuzione Immobiliare R.G. 741/2011**

QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Riccardo Audino, nell'udienza del giorno 07.05.2012 ha conferito alla sottoscritta Dott. Arch. Maria Cristina Verri, con studio professionale in Velletri in Via Ulderico Mattoccia n. 6/i 00049, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

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

“1) Verifichi, prima di ogni altra attività, 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 vari anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notanile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

“a) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

“b) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione 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

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti.

""2) Descriva 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, etc.);

""3) Accerti 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) Proceda, 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 regolar-

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

mente accatastate;

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

“6) **Indichi** 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, **descriva** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e **dica** se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47;

“7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda** , in quest'ultimo caso, alla formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **Alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

“8) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n. 1078;

""9) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D. L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi 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 acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

""11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

""12) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Il Giudice ha disposto, inoltre, che l'esperto:

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

b) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi

**Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011**

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;

c) intervenga 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;

d) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 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;

e) alleghi 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);

f) alleghi 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;

g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

*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;*

i) estragga copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto
informatico;

Velletri, lì 11 Giugno 2013

Dott. Arch. Maria Cristina Verri



Premessa

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si deduce che la **Banca Unicredit S.P.A.** ha sottoposto ad espropriazione forzata gli immobili siti nel **Comune di Artena (Rm)** in **Via Piana n° 42** e **Via del Pavone n° 31** in Località Artena (Rm), di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di debitore pignorato, il quale risulta intestatario degli immobili pignorati, per intero delle seguenti porzioni:

a) immobile sito in Artena (Rm) **Via della Piana n° 42**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Artena (Rm) al foglio MU, p.lla n°179, sub 3, categoria A/6, classe 3, consistenza 2,5 vani e rendita €.54,23, piano T; e

b) immobile sito in Artena (Rm) **Via del Pavone n° 31**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Artena (Rm) al Foglio MU, p.lla n°178, sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani e rendita €.209,17, piano T-1.

Svolgimento delle operazioni di Consulenza ed esito degli accertamenti

In adempimento all'incarico conferitogli la sottoscritta, dopo aver preso visione degli atti di pignoramento costituenti il fascicolo dell'esecuzione, nonché della certificazione ipo-catastale allegata agli atti, **non è stato posto nella condizione di poter effettuare i rilievi disposti all'immobile pignorato in sede di primo sopralluogo effettuato il 18 Ottobre 2012**, in quanto l'esecutato nella persona del Signore [REDACTED] non si trovava sui luoghi dei beni pignorati, nonostante l'avvenuta accettazione della

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

raccomandata con ricevuta di ritorno portante il numero di ordine n°14013842267-4, spedita il giorno 27 Settembre 2012, e ritirata il giorno 02 Ottobre 2012 (allegato F).-

- Successivamente la sottoscritta C.T.U. fissava un **secondo sopralluogo** per il giorno **02 Novembre 2012**, sempre con le stesse modalità, raccomandata con ricevuta di ritorno avente il numero di ordine n° 13499465310-3, spedita il giorno 26 Ottobre 2012, e ritirata il giorno 31 Ottobre 2012 (allegato F), **anch'esso senza esito**, in quanto ne l'esecutato ne suo delegato in rappresentanza si è presentava al suddetto appuntamento.-

Alla luce di quanto esposto, la sottoscritta C.T.U. ha chiesto al **Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Riccardo Audino**, il giorno **06 Novembre 2012**, di voler disporre e quindi autorizzare per il successivo accesso, **l'intervento della Forza Pubblica e di personale idoneo quale fabbro, operai specializzati per il ripristino etc.** affinché potesse accedere all'immobile pignorato per il compimento dell'incarico conferito; congiuntamente alla suddetta domanda è stato chiesto un differimento dei termini di consegna per l'elaborato peritale di 90 giorni in data 05.11.2012.-

Di seguito la sottoscritta C.T.U. disponeva la fissazione, in via del tutto bonaria, al fine di assolvere al compito conferito, di un nuovo e **terzo accesso** per il compimento delle operazioni di rilievo e susseguente redazione della perizia di stima dell'immobile oggetto di pignoramento per il giorno **29 Gennaio 2013**.-

La modalità di avviso inoltrata al Signor XXXXXXXXXX è la stessa

**Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011**

delle precedenti: **raccomandata con ricevuta di ritorno n° 13498964590-0**, spedita il giorno 17 Gennaio 2013 e ritirata il 23 gennaio 2013.-

Purtroppo anche questo accesso è risultato essere negativo: nessuno si è presentato sui luoghi oggetto di causa (Allegato A).-

Quindi il giorno 29 Gennaio 2013 la sottoscritta C.T.U. provvedeva a presentare domanda d'intervento all'accesso forzoso presso la locale Stazione dei Carabinieri del Comune Artena (Rm), per l'ausilio necessario alle operazioni, fissandone la data per il giorno 28 Febbraio 2013 alle ore 10.00 sempre agli immobili oggetto di pignoramento.-

Conseguentemente la sottoscritta C.T.U. provvedeva ad avvertire il G.E. Dott. Riccardo Audino del sopralluogo forzoso fissato, mediante istanza presentata il giorno 31 Gennaio 2013, poiché l'udienza relativa alla prosecuzione dell'esecuzione R.G. 741/2011 era stata precedentemente stata fissata per il prossimo 12 Novembre 2013, per le problematiche inerenti alla documentazione nonché per il ritardo protrattasi per l'effettuazione del relativo sopralluogo, chiedendo nel contempo un'ulteriore proroga dei termini di 90 giorni per la consegna del proprio elaborato peritale.-

Al fine di poter prendere visione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato necessario fissare un 4° accesso, questa volta forzoso, al fine di assolvere al compito conferito per la redazione della perizia di stima all'immobile oggetto di pignoramento per il giorno 28 Febbraio

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

2013 per le ore 10.00, mediante comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno portante il n° 13499465307-9, spedita il giorno 06 Febbraio 2013 e ritirata dall'esecutato il 12 Febbraio 2013, (Allegato F).-

In detta circostanza oltre all'ausilio del personale della Stazione Carabinieri di Artena è intervenuto anche il Signor ██████████ in qualità di serraturriere, permettendo alla sottoscritta CTU l'accesso mediante apertura forzosa delle porte d'ingresso, e successivamente per poter eseguire i relativi accertamenti e controlli dovuti oltre ai rilievi metrici e fotografici (Allegato A e Allegato E).-

Gli esiti degli accertamenti eseguiti risultano dai verbali redatti che qui di seguito sinteticamente si riportano:

- 1° Accesso eseguito il giorno 18 Ottobre 2012 alle ore 10.00 con esito negativo dove oltre alla sottoscritta C.T.U. erano presenti:

- Geom. Alessandro Andreozzi – ausiliario della C.T.U..-

- 2° accesso eseguito il giorno del 02 Novembre 201 alle ore 10.00 dove oltre alla sottoscritta C.T.U. erano presenti:

- Geom. Alessandro Andreozzi – ausiliario della C.T.U..-

- 3° accesso eseguito il giorno del 29 Gennaio 2013 alle ore 10.00 dove oltre alla sottoscritta C.T.U. erano presenti:

- Geom. Alessandro Andreozzi – ausiliario della C.T.U..-

- 4° accesso Forzoso eseguito il giorno del 28 Febbraio 2013 alle ore 10.00 dove oltre alla sottoscritta C.T.U. erano

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

presenti i signori:

- Maresciallo Ordinario [REDACTED]
- Appuntato Scelto [REDACTED]
- Geom. Alessandro Andreozzi – ausiliario della C.T.U..-
- Sig. [REDACTED]

Velletri, li 11 Giugno 2013

Il C.T.U.
Dott. Arch. Maria Cristina Verri



Verifica preliminare ed osservazioni

◆ **L'atto di pignoramento immobiliare** è stato trascritto a Velletri in data 24.11.2011 con nota Registro Generale n° 4078 di formalità, a favore della **Unicredit Banca S.p.a.** contro il Signor ██████████ nato ad ██████████ il ██████████ codice fiscale: ██████████ ██████████ per la piena proprietà.-

◆ **L'atto di pignoramento** è stato notificato in data 20.10.2011 in forza di precetto di €. 158.149,52 notificato in data del 02.08.2011.-

◆ **La certificazione notarile** è stata depositata in Cancelleria in data del 17.05.2012 dal creditore precedente nella persona del **Dr. Francesco Maria De Iorio Notaio in Velletri.-**

◆ **L'istanza di vendita** dei beni pignorati è stata depositata, nei termini di cui all'art. 567 c.p.c., in Cancelleria in data del 14.11.2011.-

◆ **La descrizione dell'immobile** contenuta nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione corrisponde a quella risultante dalla documentazione ipocatastale in atti.-

◆ **I dati catastali** sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato.-

◆ **Dall'esame della documentazione ipotecaria** in atti è stata riscontrata la continuità storica nel ventennio anteriore al pignoramento e la regolarità delle formalità.-

Per la verifica della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. è stato delegato per l'esame della documentazione ipocatastale il **Notaio Francesco Maria De Iorio** che in data **17 Maggio 2012** ha provveduto al deposito della propria relazione

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

in cancelleria.-

Nella relazione il suddetto **Notaio attesta quanto segue:**

1) ...a) accertare se la documentazione catastale ed il certificato di destinazione urbanistica nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato di cui all'art. 567 c.p.c. siano stati depositati nei termini previsti da tale articolo:

risulta depositata in data 10 Aprile 2012 e quindi nei termini di cui all'art. 567 c.p.c. la relazione sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale unitamente all'originale della nota di trascrizione.-

2) ...b) Accertare se l'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini:...

l'istanza di vendita è stata depositata il 14 Ottobre 2011 nei termini di cui all'art. 567 c.p.c..-

3) ...c) Accertare se i dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato:...

dall'esame della documentazione presente agli atti (in particolare della relazione notarile sostitutiva), i dati catastali sono corretti ed esatti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato.-

4) ...d) verificare la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando se essa sia corrispondente a quella risultante dalla documentazione prodotta.-...

La descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alle risultanze catastali: il Signor

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

_____ risulta proprietario degli immobili pignorati, per intero delle seguenti porzioni immobiliari:

a) immobile sito in Artena (Rm) Via della Piana n° 42, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Artena (Rm) al foglio MU, p.lla n°179, sub 3, categoria A/6, classe 3, consistenza 2,5 vani e rendita €.54,23, piano T;

b) immobile sito in Artena (Rm) Via del Pavone n° 31, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Artena (Rm) al Foglio MU, p.lla n°178, sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani e rendita €.209,17, piano T-1.

5) *...e) accertare se, sulla base, delle risultanze documentali prodotte e per gli effetti di cui all'art. 2650 sussiste continuità delle trascrizioni per l' intero ventennio e vi sia regolarità delle iscrizioni.-...*

Nella relazione notarile non è chiaramente precisato se anteriormente alla trascrizione dell'atto di acquisto dell'esecutato si sia provveduto a trascrivere le accettazioni tacite delle eredità che costituiscono i titoli precedenti.-

Le iscrizioni riportate nella relazione notarile risultano regolari.-

6) *...f) precisare se, in conclusione, vi sia certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sul bene pignorato al tempo del pignoramento.-...*

L'immobile pignorato è per i diritti così come individuati nell'atto di pignoramento e nella relazione sostitutiva di

esclusiva proprietà della parte esecutata.-

7) ...g) accertare se, ai dati dell'art. 498 c.p.c. risultano dai registri immobiliari altri creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione ovvero se sussistano comproprietari cui notificare l'avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c.- . . .

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. risultano iscrizioni a favore del solo creditore procedente.-

Non sussistono comproprietari dell'immobile cui notificare l'avviso ex art. 599 c.p.c.-

8) ...h) verificare se, in caso do riscontro positivo superiore punto, il creditore pignorante ha provveduto nel termine di cinque giorni dal pignoramento al compimento degli avvisi in favore dei creditori che sui beni vantino un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri.- ...

Non è stato necessario eeguire tale adempimento.-

9) ...gravami.-...

Non risultano gravami di nessun genere

10) Dalla certificazione notarile risultano i seguenti creditori iscritti:

Unicredit Banca S.P.A. (precedente), contro esecutato.-

Notizie Catastali

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma nonché dall'acquisizione delle visure catastali storiche si precisa quanto segue:

nel Catasto Fabbricati del Comune di Artena (Rm). L'unità immobiliare con variazione della toponomastica del 13.10.2011 n.

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

148191.1/2011 in atti dal 13.10.2011 (protocollo n. RM1146493),
variazione di toponomastica richiesta dal Comune era la seguente:
immobile al foglio M.U. in Via Piana n° 42 al piano T, p.lla n°179,
sub 3, categoria A/6, classe 3, consistenza 2,5 vani e rendita
€.54,23; e unità immobiliare con variazione di classamento del
04/03/2009 n. 19911.1/2009 in atti dal 04/03/2009 (protocollo n.
Rm0295076) variazione di classamento era la seguente: **immobile**
al Foglio M.U., in Via del Pavone n° 31 al piano T-1, p.lla n°178,
sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani e rendita
€.209,17, risultano essere intestate per i diritti di piena proprietà all'
esecutato [REDACTED].

Notizie ipotecarie

Diritti di proprietà e provenienza

Gli immobili sono pervenuti per i diritti di piena proprietà al Signor
[REDACTED] debitore esecutato, in virtù di Atto Notaio Andrea
Fontecchia di Albano Laziale del 14.03.2008 rep. 12209/9293
trascritto a Velletri il 21.08.2008 al n. 1081 di formalità con il quale i
precedenti proprietari [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]
vendevano gli appartamenti oggetto di esecuzione al Signor
[REDACTED] e pertanto vi è certezza in ordine alla piena
titolarità in capo al debitore medesimo del diritto di proprietà sui beni
pignorati al tempo del pignoramento.-

Formalità ipotecarie nel ventennio

Dall'analisi della certificazione ipocatastale in atti e dalle visure
ipotecarie effettuate in aggiornamento sussiste continuità storica nel

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

ventennio.-

Le formalità ipotecarie riferite al ventennio sono le seguenti :

L'immobile è pervenuto per i diritti di piena proprietà al Signor ██████████ (debitore esecutato), proprietario del bene pignorato in virtù di Atto Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale del 14.03.2008 rep. 12209/9293 trascritto a Velletri il 21.08.2008 al n. 1081 di formalità e pertanto vi è certezza in ordine alla piena titolarità in capo al debitore medesimo del diritto di proprietà sui beni pignorati al tempo del pignoramento.-

Le formalità pregiudizievoli rilevate e gravanti sull'immobile sono le seguenti:

Le formalità pregiudizievoli rilevate dalla ispezione ipotecaria e dalle visure ipotecarie in aggiornamento gravanti sull'immobile in esame sono le seguenti:

- **Ipoteca iscritta a Velletri in data 21.03.2008 al n. 373 di formalità per complessivi euro 203.067,00** a favore della Unicredit Banca S.p.A. contro il Signor ██████████-

Pignoramento trascritto a Velletri il 24.11.2011 al n. 4078 di formalità a favore di UniCredit Banca S.p.A. in base ad atto del Tribunale di Velletri n° 1491/2011 del 20 ottobre 2011.-

Individuazione e descrizione del bene pignorato

Il bene sottoposto ad esecuzione forzata può essere distinto in **due lotti di seguito riportati:**

Lotto n° 1

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

(Comune di Artena (Rm), distinto al foglio M.U. p.lla 179, sub. 3)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio del Comune di Artena in provincia di Roma, **in Via Piana n° 42**, all'interno del Centro storico nella parte antica della città di Artena (Rm); esso costituisce parte di un fabbricato per civile abitazione avente tipologia di edilizia popolare, lo stesso è ubicato al piano terra, interconnesso con altre unità immobiliare sia ai suoi lati che ai piani superiori dello stesso immobile.-

L'unità immobiliare trova accesso da Via Piana n° 42 (vedi allegato E), direttamente da un portoncino in legno.-

Il portoncino in legno si trova su di un pianerottolo alla fine di una scalinata di roccia, il quale dà accesso all'ingresso principale dell'immobile oggetto di stima; dà accesso alla porzione di fabbricato posta tra immobili sia superiormente che ai lati dell' immobile oggetto di esecuzione. **L'immobile, come detto è accessibile da una porta direttamente dal piano**, qui si trova un locale stretto, lungo, buio senza finestre in pessime condizioni manutentive, senza nessun tipo di pavimentazione e con evidenti residui di fenomeni d'incendio subiti nel tempo all'interno dell'immobile stesso, dove è stato possibile accertarne le conseguenze sui tutti i muri perimetrali e sul sovrastante solaio in legno (vedi allegato E); percorrendo questo locale si accede ad un locale più grande (dove una parete é parte della roccia costituente l'arroccamento di Artena), anche questo ambiente è nelle medesime condizioni con evidente e completo stato di abbandono, su una parete di questo ambiente ci sono due

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

aperture che accedono a due stanze malridotte anch'esse con evidenti e vistose lesioni sui muri perimetrali, con pavimentazione in selci bastardoni datata e disconnessa. Inoltre nessun tipo di impianti tecnologici sono presenti alla citata unità immobiliare.-

L'immobile copre una superficie pari a mq 35,03 con altezza media di m 2,45.-

Per l'unità immobiliare non è stato possibile individuare i confinanti oltre alla strada Via Piana

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- **L'immobile è censito** al foglio Mappa Urbana:

Lotto n° 1: p.lla 179, sub 3, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza vani 2,5 e Rendita €54,23, di Via Piana n° 42 piano T.-

Caratteristiche

L'immobile identificato al Lotto n° 1 ha la struttura portante parte in muratura e parte integrata dalla roccia presente sulla dorsale dell'arroccamento della città di Artena:

- la tamponatura esterna è sempre in muratura; il solaio di piano è costituito parte in legno e parte in poudrelles e tavelloni;
- le **pareti esterne** ed interne sono trattate con vecchio intonaco a calce e presentano vistose lesioni strutturali;
- gli **infissi esterni** sono in legno in pessime condizioni.-

Nessun'altra particolarità costituisce elemento di rifinitura della predetta unità immobiliare.-

L'abitazione nel complesso versa in pessime condizioni di

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

stabilità e salubrità.

- Riepilogo superfici

Piano	destinazione	Sup cop.	Sup. utile	h/media
Terra	Appartamento	Mq. 35.03	Mq. 25,23	M 2,45

Lotto n° 2

(Comune di Artena (Rm), distinto al foglio Mappa Urbana p.lfa
178, sub. 1.-

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Artena in
provincia di Roma, in Via del Pavone n° 31, e si trova nel centro
della parte antica della città di Artena (Rm); esso costituisce parte di
un fabbricato di civile abitazione avente tipologia di edilizia popolare,
e risulta costituito da un piano terra e un piano primo, comunicanti
tra loro mediante una scala interna; il citato immobile è interposto
tra le altre unità immobiliare ai lati dello stesso, caratteristica degli
agglomerati urbani storici.-

La costruzione è accessibile da Via del Pavone n° 31 (vedi
allegato E), direttamente da un portoncino in legno il quale da
accesso all'ingresso dell'abitazione oggetto di esecuzione, nel suo
proseguo si trova la cucina e un vano sottoscala; tramite la scala
posta sulla sinistra entrando si accede al piano primo, composto da
due camere da letto e da un bagno comunicanti tra di loro per mezzo
di un piccolo disimpegno.-

L'immobile occupa una superficie coperta in pianta pari a mq
53,48 con altezza media di mt 2,70

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

Lotto n° 2: p.lla 178, sub. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza

4,5 vani, e Rendita €.209,17, di Via del Pavone n°31 piano T-1;

Caratteristiche

L'immobile identificato al Lotto n° 2 ha la sua struttura portante in muratura e tamponatura esterna sempre in muratura; il solaio di piano è in poudrellese tavelloni mentre il solaio di copertura è in legno con controsoffitto a camera a canne..-

- **pareti esterne** risultano trattate con intonaco civile al colore naturale privo di tinteggiatura ;

- **infissi esterni** in legno con ante in legno;

Le altre particolarità e rifiniture dell'appartamento sono di seguito elencate al piano terra si ha:

- **infissi interni in legno; impianto idrico, impianto elettrico , impianto di riscaldamento,** sanitari in disuso ed elementi radianti in ghisa per gli ambienti interni;

- **i pavimenti** sono in marmette di cemento: - **porte** in legno;- **pareti interne intonacate e malridotte, l'altezza media è di m 2,655.**

Per quanto riguarda il piano primo servito da una rampa di scala rivestita in mattonelle di marmo e cemento presenta un disimpegno a servizio delle due camere da letto e del **bagno** con pavimento e rivestimento in ceramica, completo di sanitari (lavabo, bidet, vaso e doccia), in completo stato di abbandono;

- **l'altezza è di m 2,70.**

L'intera unità immobiliare si presenta in n avanzato stato di abbandono con gravi ed evidenti lesioni e distacchi della

struttura portante tali da renderlo in una situazione di precaria
stabilità e salubrità.-

Riepilogo superfici

Piano	destinazione	Sup cop.	Sup. utile	h/media
Terra	Appartamento	Mq. 37,84	Mq. 25,10	m. 2.655
Primo	Appartamento	Mq. 53,48	Mq. 33,53	m. 2.700

Notizie urbanistiche e conformità

La costruzione ricade all'interno della zona A del Centro storico del
Comune di Ardena.-

L'area su cui insiste l'immobile è sottoposta ai vincoli di tutela
ambientale ai sensi del D. Lg.v 42/2004, sismico, di rispetto della
viabilità principale, idrogeologico e forestale.-

Dati urbanistici fabbricato

L'intero fabbricato è stato realizzato in data anteriore a qualsiasi
strumento urbanistico vigente nel Comune di Ardena comunque in
conformità delle leggi e norme vigenti al momento della sua
realizzazione

Conformità Urbanistica

Alla data delle ispezioni effettuate presso il Comune di Ardena, come
risulta dalla certificazione rilasciata per gli immobili sottoposti
all'esecuzione non esistono Pratiche edilizie.-

Disponibilità dell'immobile e Stato di Possesso

L'immobile non risulta essere occupato dall'esecutato Sig.
██████████ né da affittuari, anche in considerazioni delle
precarie condizioni dell'immobile.-

Diritti condominiali, Vincoli

Limitazioni ed Utilità Comuni

Non esistono diritti condominiali vincoli e/o limitazioni ed utilità comuni.-

Stima

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Agenzia del Territorio – **Osservatorio Mercato Immobiliare** periodo **secondo semestre 2012** dalle pubblicazioni della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e dalle rendite catastali.-

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

- 1. Metodo della valutazione al metro quadrato;**
- 2. Metodo analitico.-**

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili similari la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il costo al metro quadrato cespite.-

Il secondo metodo permette di ricavare il costo degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.-

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il C.T.U. ha valutato in:

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

€ 1.000,00 Euro/mq il costo dell'abitazione.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive degli immobili (Sc), quindi:

- lotto n°1

Prezzo di vendita = 1.000,00 (€/mq) x 35,03 (mq) = € 35.023,00;

Determinando così il **valore dell'immobile di € 35.023,00.-**

Appare opportuno per le modeste rifiniture dell'immobile e per le sue caratteristiche tecniche rilevate durante gli accessi applicare una riduzione del 20% su detto valore.-

Pertanto si ha € 35.023,00 x (-20%) = € 28.024,00.-

Alla luce di quanto esposto il **prezzo di vendita è in cifra tonda pari ad € 28.000,00 (diconsi ventottomila /00).-**

- lotto n°2

Prezzo di vendita = 1.000,00 (€/mq) x 91,32 (mq) = € 91.320,00;

Determinando così il **valore dell'immobile di € 91.320,00.-**

Appare opportuno per le modeste rifiniture dell'immobile e per le sue caratteristiche tecniche rilevate durante gli accessi applicare una riduzione del 20% su detto valore.-

Pertanto si ha € 91.320,00 x (-20%) = € 73.056,00.-

Alla luce di quanto esposto il **prezzo di vendita è in cifra tonda pari ad € 73.000,00 (diconsi settantatremila/00).-**

Metodo analitico

Lotto 1

Considerando una media annua lorda di euro 1.750,00 ricavata

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in euro 262,50, si ottiene una rendita netta di euro 1.487,50.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5%, porta al costo degli immobili pignorati ad euro **29.750,00.-**

Valore di mercato lotto 1

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: $(28.000,00 + 29.750,00) / 2 = \text{Euro } 28.875,00 \text{ 00};$

Che per ragionevolezza peritale arrotonderemo ad Euro **28.900,00** (diconsi ventottomilanovecento/00);

Valore complessivo del bene stimato € 28.900,00

Lotto 2

Considerando una media annua lorda di euro 4.550,00 ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in euro 682,50, si ottiene una rendita netta di euro 3.867,50.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5%, porta al costo degli immobili pignorati ad euro **77.350,00.-**

Valore di mercato lotto 2

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: $(73.000,00 + 77.350,00) / 2 = \text{Euro } 75.175 \text{ 00};$

Che per ragionevolezza peritale arrotonderemo ad Euro **75.000,00** (diconsi settantacinquemila /00);

Valore complessivo del bene stimato € 75.000,00

Nota: tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dai grafici acquisiti e controllate sul posto in esame.-

◆ **Nota:** I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime.-

Formazione dei lotti

In considerazione della consistenza degli immobili e dei diritti pignorati si è ritenuto di costituire due lotti.-

Assoggettamento ad IVA

In forza delle leggi vigenti, la vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

Quesito n° 1

“1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, 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 vari 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**;

“a) **Predisponga** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

“b) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione 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;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”;

Risposta al quesito n° 1

◆ **L'atto di pignoramento immobiliare è stato trascritto a Velletri in data 24.11.2011 con nota Registro Generale n° 4078 di formalità, a favore della Unicredit Banca S.p.a. contro il Signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.-**

**Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011**

◆ **L'atto di pignoramento** è stato notificato in data 20.10.2011 in forza di precepto di €. 158.149,52 notificato in data del 02.08.2011.-

◆ **La certificazione notarile** è stata depositata in Cancelleria in data del 17.05.2012 dal creditore precedente nella persona del **Dr. Francesco Maria De Iorio Notaio in Velletri.-**

◆ **L'istanza di vendita** dei beni pignorati è stata depositata, nei termini di cui all'art. 567 c.p.c., in Cancelleria in data del 14.11.2011.-

◆ **La descrizione dell'immobile** contenuta nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione corrisponde a quella risultante dalla documentazione ipocatastale in atti.-

◆ **I dati catastali** sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato.-

◆ **Dall'esame della documentazione ipotecaria** in atti è stata riscontrata la continuità storica nel ventennio anteriore al pignoramento e la regolarità delle formalità.-

Per la verifica della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. è stato delegato per l'esame della documentazione ipocatastale il **Notaio Francesco Maria De Iorio** che in data **17 Maggio 2012** ha provveduto al deposito della propria relazione. Nella relazione il suddetto **Notaio attesta quanto segue:**

1) La certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativa all'immobile pignorato di cui all'art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge in data **10 Aprile 2012** e quindi nei termini di cui all'art. 567 c.p.c. **la relazione sostitutiva della documentazione ipotecaria e**

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

catastale unitamente all'originale della nota di trascrizione.-

2) L'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini in data 14 Ottobre 2011

3) Dati catastali dell'immobile degli esecutati riportati nel pignoramento immobiliare, corrispondono a quelli indicati nella certificazione notarile.-

4) La descrizione degli immobili di proprietà degli esecutati contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare corrisponde a quella risultante dalla documentazione prodotta; il sig. ██████████ risulta essere il proprietario dei seguenti immobili:

Lotto n° 1: immobile sito ad Artena (Rm), Via Piana n° 42p.IIa 179, sub 3, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 2,5 vani e Rendita €.54,23, di Via Piana n° 42 piano T.-

Lotto n° 2: p.IIa 178, sub. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, e Rendita €.209,17, di Via del Pavone n°31 piano T-1;

5) La certificazione notarile relativa all'immobile pignorato di cui all'art. 567 c.p.c. copre l'intero ventennio.-

6) Il debitore esecutato risulta essere proprietario dei beni pignorati in virtù di Atto Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale del 14.03.2008 rep. 12209/9293 trascritto a Velletri il 21.08.2008 al n. 1081 di formalità e pertanto vi è certezza in ordine alla piena titolarità in capo al debitore medesimo del diritto di proprietà sui beni pignorati al tempo del pignoramento.-

7) Dalla certificazione notarile risultano i seguenti creditori iscritti:

Unicredit S.P.A. Via Specchi n° 16 Roma (precedente), contro

esecutato sig. ██████████

8) Dalla certificazione notarile non risultano ulteriori comproprietari.-

Notizie Catastali

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma nonché dall'acquisizione delle visure catastali storiche si precisa quanto segue:

nel Catasto Fabbricati del Comune di Artena

- P.IIa n° 179 del foglio MU sub 3, Categoria A/6, Classe 3,

Consistenza 2,5 vani e Rendita €.54,23; P.IIa n°178 del foglio MU

sub 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani e rendita

€.209,17,risultano essere intestate per i diritti di piena proprietà all'esecutato ██████████

Notizie ipotecarie

Diritti di proprietà e provenienza

Gli immobili sono pervenuti per i diritti di piena proprietà al Signor ██████████ debitore esecutato, in virtù di Atto Notaio Andrea

Fontecchia di Albano Laziale del 14.03.2008 rep. 12209/9293

trascritto a Velletri il 21.08.2008 al n. 1081 di formalità con il quale i

precedenti proprietari ██████████ ██████████ e ██████████

vendevano gli appartamenti oggetto di esecuzione al Signor

██████████ e pertanto vi è certezza in ordine alla piena

titolarità in capo al debitore medesimo del diritto di proprietà sui beni

pignorati al tempo del pignoramento.-

Formalità ipotecarie nel ventennio

Dall'analisi della certificazione ipocatastale in atti e dalle visure

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

ipotecarie effettuate in aggiornamento sussiste continuità storica nel ventennio.-

Le formalità ipotecarie riferite al ventennio sono le seguenti :

L'immobile è pervenuto per i diritti di piena proprietà al Signor ██████████, (debitore esecutato), proprietario del bene pignorato in virtù di Atto Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale del 14.03.2008 rep. 12209/9293 trascritto a Velletri il 21.08.2008 al n. 1081 di formalità e pertanto vi è certezza in ordine alla piena titolarità in capo al debitore medesimo del diritto di proprietà sui beni pignorati al tempo del pignoramento.-

Le formalità pregiudizievoli rilevate e gravanti sull'immobile sono le seguenti:

Le formalità pregiudizievoli rilevate dalla ispezione ipotecaria e dalle visure ipotecarie in aggiornamento gravanti sull'immobile in esame sono le seguenti:

- **Ipoteca iscritta a Velletri in data 21.03.2008 al n. 373 di formalità per complessivi euro 203.067,00** a favore della Unicredit Banca S.p.A. contro il Signor ██████████ - Pignoramento trascritto a Velletri il 24.11.2011 al n. 4078 di formalità a favore di UniCredit Banca S.p.A. in base ad atto del Tribunale di Velletri n° 1491/2011 del 20 ottobre 2011.-

Quesito n° 2

""2) Descriva 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, etc.);

Risposta al quesito n° 2

Individuazione e descrizione del bene pignorato

Lotto n° 1

(Comune di Artena (Rm), distinto al foglio M.U. p.IIa 179, sub. 3)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio del Comune di Artena in provincia di Roma, in **Via Piana n° 42**, all'interno del Centro storico nella parte antica della città di Artena (Rm); esso costituisce parte di un fabbricato per civile abitazione avente tipologia di edilizia popolare, lo stesso è ubicato al piano terra, interconnesso con altre unità immobiliare sia ai suoi lati che ai piani superiori dello stesso immobile.-

L'unità immobiliare trova accesso da Via Piana n° 42 (vedi allegato E), direttamente da un portoncino in legno.-

Il portoncino in legno si trova su di un pianerottolo alla fine di una scalinata di roccia, il quale dà accesso all'ingresso principale dell'immobile oggetto di stima; dà accesso alla porzione di fabbricato posta tra immobili sia superiormente che ai lati dell' immobile oggetto di esecuzione. **L'immobile, come detto è accessibile** da una porta direttamente dal piano, qui si trova un locale stretto, lungo, buio senza finestre in pessime condizioni manutentive, senza nessun tipo di pavimentazione e con evidenti residui di fenomeni d'incendio subiti

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

nel tempo all'interno dell'immobile stesso, dove è stato possibile accertarne le conseguenze sui tutti i muri perimetrali e sul sovrastante solaio in legno (vedi allegato E); percorrendo questo locale si accede ad un locale più grande (dove una parete è parte della roccia costituente l'arroccamento di Artena), anche questo ambiente è nelle medesime condizioni con evidente e completo stato di abbandono, su una parete di questo ambiente ci sono due aperture che accedono a due stanze malridotte anch'esse con **evidenti e vistose lesioni sui muri perimetrali**, con pavimentazione in selci bastardoni datata e disconnessa. Inoltre nessun tipo di impianti tecnologici sono presenti alla citata unità immobiliare.-

L'immobile copre una superficie pari a mq 35,03 con altezza media di m 2,45.-

Per l'unità immobiliare non è stato possibile individuare i confinanti oltre alla strada Via Piana

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- l'immobile è censito al foglio Mappa Urbana:

Lotto n° 1: p.lla 179, sub 3, Categoria A/6, Classe 3, Consistenza vani 2,5 e Rendita €54,23, di Via Piana n° 42 piano T.-

Caratteristiche

L'immobile identificato al Lotto n° 1 ha la struttura portante parte in muratura e parte integrata dalla roccia presente sulla dorsale dell'arroccamento della città di Artena:

- la tamponatura esterna è sempre in muratura; il solaio di piano

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

è costituito parte in legno e parte in poudrelles e tavelloni;

- le pareti esterne ed interne sono trattate con vecchio intonaco a calce e presentano vistose lesioni strutturali;
- gli infissi esterni sono in legno in pessime condizioni.-

Nessun'altra particolarità costituisce elemento di rifinitura della predetta unità immobiliare.-

L'abitazione nel complesso versa in pessime condizioni di stabilità e salubrità.

- Riepilogo superfici

Piano	destinazione	Sup cop.	Sup. utile	h/media
Terra	Appartamento	Mq. 35,03	Mq. 25,23	M 2,45

Lotto n° 2

(Comune di Artena (Rm), distinto al foglio Mappa Urbana p.IIa 178, sub. 1.-

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di Artena in provincia di Roma, in **Via del Pavone n° 31**, e si trova nel centro della parte antica della città di Artena (Rm); esso costituisce parte di un fabbricato di civile abitazione avente tipologia di edilizia popolare, e risulta costituito da un piano terra e un piano primo, **comunicanti tra loro mediante una scala interna**; il citato immobile è interposto tra le altre unità immobiliare ai lati dello stesso, caratteristica degli agglomerati urbani storici.-

La costruzione è accessibile da Via del Pavone n° 31 (vedi allegato E), direttamente da un portoncino in legno il quale da accesso all'ingresso dell'abitazione oggetto di esecuzione, nel suo

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

proseguo si trova la cucina e un vano sottoscala; tramite la scala posta sulla sinistra entrando si accede al piano primo, composto da due camere da letto e da un bagno comunicanti tra di loro per mezzo di un piccolo disimpegno.-

L'immobile occupa una superficie coperta in pianta pari a mq 53,48 con altezza media di mt 2,70

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Lotto n° 2: p.Ila 178, sub. 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, e Rendita €.209,17, di Via del Pavone n°31 piano T-1;

Caratteristiche

L'immobile identificato al Lotto n° 2 ha la sua struttura portante in muratura e tamponatura esterna sempre in muratura; il solaio di piano è in poudrellese tavelloni mentre il solaio di copertura è in legno con controsoffitto a camera a canne..-

- **pareti esterne** risultano trattate con intonaco civile al colore naturale privo di tinteggiatura ;

- **infissi esterni** in legno con ante in legno;

Le altre particolarità e rifiniture dell'appartamento sono di seguito elencate al piano terra si ha:

- **infissi interni in legno; impianto idrico, impianto elettrico , impianto di riscaldamento,** sanitari in disuso ed elementi radianti in ghisa per gli ambienti interni;

- **i pavimenti** sono in marmette di cemento: - **porte in legno;- pareti interne intonacate e malridotte, l'altezza media è di m 2,655.**

Per quanto riguarda il piano primo servito da una rampa di scala rivestita in mattonelle di marmo e cemento presenta un disimpegno a

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

servizio delle due camere da letto e del **bagno** con pavimento e rivestimento in ceramica, completo di sanitari (lavabo, bidet, vaso e doccia), in completo stato di abbandono;

- l'altezza è di m 2,70.

L'intera unità immobiliare si presenta in n avanzato stato di abbandono con gravi ed evidenti lesioni e distacchi della struttura portante tali da renderlo in una situazione di precaria stabilità e salubrità.-

Quesito n° 3

""3) Accerti 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;

Risposta al quesito n° 3

Dall'analisi dell'atto di pignoramento e dalle risultanze del certificato notarile agli atti, e sulla scorta di quanto si è potuto acquisire durante il corso delle operazioni peritali (ispezioni ipotecarie, richieste

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

archivio notarile, visure catastali , planimetrie della unità immobiliare urbana), nonché sulla base dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, si è proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento.-

La descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento trova rispondenza con quella riscontrata in loco e la descrizione attuale dei beni è quella descritta al quesito n° 2 che precede.-

Quesito n° 4

“4) Proceda, 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;

Risposta al quesito n° 4

La planimetria di accatastamento acquisita presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio (servizio catastale), corrispondono allo stato attuale dei luoghi.-

Quesito n° 5

“5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito n° 5

La costruzione ricade all'interno della zona A del Centro storico del Comune di Artena.-

L'area su cui insiste l'immobile è sottoposta ai vincoli di tutela ambientale ai sensi del D. Lg.v 42/2004 e sismico L. 64/74.-

Quesito n° 6

“6) **Indichi** 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, **descriva** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e **dica** se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47;

Risposta al quesito n° 6

Dati urbanistici fabbricato

L'intero fabbricato è stato realizzato in data anteriore a qualsiasi strumento urbanistico vigente nel Comune di Artena comunque in conformità delle leggi e norme vigenti al momento della sua realizzazione.-

Conformità Urbanistica

Alla data delle ispezioni effettuate presso il Comune di Artena, come risulta dalla certificazione rilasciata per gli immobili sottoposti all'esecuzione non esistono Pratiche Edilizie.-

Quesito n° 7

“7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda** , in quest'ultimo caso, alla formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **Alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

Tecnico Erariale;

Risposta al quesito n° 7

In considerazione della dislocazione e consistenza dell'immobile si è ritenuto di **costituire due lotti.-**

Quesito n° 8

“8) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, 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. e dall'art. 846 c.c. E dalla L. 3 Giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito n° 8

Gli immobili sottoposto ad esecuzione forzata sono stati pignorati per i diritti di piena proprietà ed in considerazione della consistenza si è ritenuto di costituire due lotti, per quanto attiene al valore degli stessi si ha:

Lotto n° 1= €. 28.900,00 (diconsi euro ventottomilanovecento/00).-

Lotto n° 2= €. 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00).-

(per quanto riguarda la stima, cioè al criterio adottato, decurtazioni etc. vedere capitolo risposta al quesito n° 12

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

relativo alla stessa).-

Quesito n° 9

“9) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D. L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risposta al quesito n° 9

Gli immobili non risultano essere occupati dall'esecutato nella persona del signore ██████████ -

Quesito n° 10

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

Risposta al quesito n° 10

Non è risultato necessario acquisire alcun documento richiesto poiché l'immobile non è occupato come detto dall'esecutato tantomeno da altre persone.-

Quesito n° 11

“11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito n° 11

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Artena (Rm) il terreno su cui insiste la costruzione non è gravato da vincoli.-

Quesito n° 12

“12) Determini 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);

Risposta al quesito n° 12

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare periodo secondo semestre 2012 dalle pubblicazioni della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e dalle rendite catastali.-

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1. Metodo della valutazione al metro quadrato;

2. Metodo analitico.-

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il costo al metro quadrato cespite.-

Il secondo metodo permette di ricavare il costo degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.-

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la C.T.U. ha valutato in: € 1.000.00 Euro/mq il costo dell'abitazione.-

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive degli immobili (Sc),

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

quindi:

- **lotto n°1**

Prezzo di vendita = 1.000,00 (€/mq) x 35,03 (mq) = €.35.023,00;

Determinando così il **valore dell'immobile di €.35.023,00.-**

Appare opportuno per le modeste rifiniture dell'immobile e per le sue caratteristiche tecniche rilevate durante gli accessi applicare una riduzione del 20% su detto valore.-

Pertanto si ha €.35.023,00 x (-20%) = €.28.024,00.-

Alla luce di quanto esposto il **prezzo di vendita è in cifra tonda pari ad €.28.000,00 (diconsi ventottomila /00).-**

- **lotto n°2**

Prezzo di vendita = 1.000,00 (€/mq) x 91,32 (mq) = €.91.320,00;

Determinando così il **valore dell'immobile di €.91.320,00.-**

Appare opportuno per le modeste rifiniture dell'immobile e per le sue caratteristiche tecniche rilevate durante gli accessi applicare una riduzione del 20% su detto valore.-

Pertanto si ha €.91.320,00 x (-20%) = €.73.056,00.-

Alla luce di quanto esposto il **prezzo di vendita è in cifra tonda pari ad €.73.000,00 (diconsi settantatremila/00).-**

Metodo analitico

Lotto 1

Considerando una media annua lorda di euro 1.750,00 ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in euro 262,50, si ottiene una rendita netta di euro 1.487,50.-

Tribunale Ordinario di Velletri
Esecuzione Immobiliare n° R.G. 741/2011

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5%, porta il valore degli immobili pignorati ad euro **29.750,00.-**

Valore di mercato lotto 1

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: **$(28.000,00+29.750,00) / 2 = \text{Euro } 28.875,00 \text{ 00};$**

Che per ragionevolezza peritale arrotonderemo ad **Euro 28.900,00** (diconsi ventottomilanovecento/00);

Valore complessivo del bene stimato €. 28.900,00

Lotto 2

Considerando una media annua lorda di euro 4.550,00 ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in euro 682,50, si ottiene una rendita netta di euro 3.867,50.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5%, porta al costo degli immobili pignorati ad euro **77.350,00.-**

Valore di mercato lotto 2

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: **$(73.000,00+77.350,00) / 2 = \text{Euro } 75.175 \text{ 00};$**

Che per ragionevolezza peritale arrotonderemo ad **Euro 75.000,00** (diconsi settantacinquemila /00);

Valore complessivo del bene stimato €. 75.000,00

◆ **Nota:** tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dai grafici acquisiti e

controllate sul posto in esame.-

◆ **Nota:** I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime.-

Il Giudice ha disposto, inoltre, che l'esperto:

Quesito n° 13

a) *“ restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, ”*

Risposta al quesito n° 13

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti.-

Quesito n° 14

b) *“ invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. Assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato ”;*

Risposta al quesito n° 14

La sottoscritta C.T.U. ha provveduta ad inviare mediante raccomandata AR, copia del proprio elaborato al creditore

precedente intervenuto ed al debitore.-

Quesito n° 15

C) "" intervenga 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 "";

Risposta al quesito n° 15

La C.T.U. dichiara la propria disponibilità ad intervenire all'udienza preliminare di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti.-

Quesito n° 16

d) "" depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 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 "";

Risposta al quesito n° 16

La C.T.U. ha provveduto al deposito dell'elaborato peritale in forma cartacea e degli allegati di cui al quadro riassuntivo dati essenziali, avviso di vendita immobiliare, bozza decreto di trasferimento, nei dieci (10) giorni precedenti l'udienza fissata ed il cd-rom contenente i relativi files redatti con programmi compatibili con Microsoft Word.-

Quesito n° 17

e) "" allegghi 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)"";

Risposta al quesito n° 17

Le fotografie illustrative costituiscono allegato alla presente relazione e documentano lo stato di fatto interno ed esterno del compendio sottoposto a valutazione (Allegato E).-

Quesito n° 18

F) **alleghi** 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

Risposta al quesito n° 18

1. Verbali di sopralluogo (Allegato A);
2. Visure Ipcatastali (Allegato B);
3. Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Artena (Rm) (Allegato C);
4. Stralcio planimetria catastale con visura storica (Allegato D);
5. Documentazione fotografica illustrativa (Allegato E);
6. Corrispondenza (Allegato F);
7. Descrizione del bene (Allegato G);
8. Quadro riassuntivo dati essenziali (Allegato H);
9. Schema riassuntivo per pubblicità (Allegato I);
10. Decreto di trasferimento (Allegato L);
11. Quotazioni O.M.I. (Allegato M)

12. Cd-rom.-

Quesito n° 19

g) ""segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Risposta al quesito n° 19

Il 1° accesso, il 2°, il 3° sono stati negativi;

E' stato necessario un quarto (4°), sopralluogo forzoso previa istanza presentata al Sig. Giudice E. Dott. Riccardo Audino, rilasciato in data del 06.11.2012, per poter espletare le operazioni peritali, **svolto in data 28 Febbraio 2013, tramite l' ausilio dei Carabinieri del Comune di Artena (Rm) e per opera del serraturiere Signor** [REDACTED] (Allegati A).-

Quesito n° 20

h) ""provveda 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"";

Risposta al quesito n° 20

Ad espletamento del presente quesito sono stati redatti: **Quadro riassuntivo dati essenziali, avviso di vendita immobiliare, bozza decreto di trasferimento .-**

Quesito n° 21

""estragga copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico"";


Risposta al quesito n° 21

E' stata estratta copia cartacea della documentazione saliente
facente parte del fascicolo dell'Esecuzione.-

Tanto doveva la sottoscritta C.T.U. in adempimento all'incarico
affidato.-

Velletri, li 11 Giugno 2013

La C.T.U.
Dott. Arch. Maria Cristina Verri



The stamp is circular and contains the following text: "C.T.U. MARIA CRISTINA VERRI ARCHITETTO", "PROVINCIA DI VELLETRI", and "SEZIONE". A handwritten signature is written over the stamp.