

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 663/10

Promossa da

Banca Nazionale del lavoro S.p.A.

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

G. E. Dott. R. AUDINO

\*\*\*\*\*

Con provvedimento dell'Illustrissimo Signor Giudice Dott. R. AUDINO , del Tribunale di Velletri , il sottoscritto Geom. Carapellotti giancarlo , veniva nominato Consulente Tecnico Esperto nel Procedimento di esecuzione promossa dalla Banca Nazionale del lavoro S.p.A. contro i Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietari ognuno per le rispettive quote di possesso per le unità imm.ri di cui all'esecuzione n° 663/10.\*\*\*\*\*

Dopo il giuramento di rito , prestato nell'udienza del 14/03/2011,al sottoscritto venivano esposti i seguenti

QUESITI:\*\*\*\*\*

- 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 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.\*\*\*\*\*

Predisponga, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ( Ipoteche, pignoramenti, sequestri , domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) Acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta; \* identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 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).\*\*\*\*\*

-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, portine-  
ria, riscaldamento ecc.)\*\*\*\*\*

-accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (

indirizzo, numero civico,piano, interno,dati catastali e con-

fini)e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso

di rilevata difformità : se i dati indicati nel pignoramento

non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua

univoca identificazione: se i dati identificati in pignoramen-

to sono erronei ma consentono l'individuazione del bene: se i

dati indicati nel pignoramento , pur non corrispondendo a

quelli attuali , hanno in precedenza individuato l'immobile

rappresentando , in quel caso, la storia catastale del compen-

dio pignorato.\*\*\*\*\*

-Proceda ove necessario , ad eseguire le necessarie variazioni

per l'aggiornamento del catasto provvedendo , in caso di dif-

formità o mancanza di idonea planimetria del bene , alla sua

correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immo-

biliari non regolarmente accatastate;\*\*\*\*\*

-Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

comunale;\*\*\*\*\*

-Indichi la conformità o meno della costruzione alle autoriz-

zazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di

dichiarazione di agibilità . in caso di costruzione realizzata

o modificata in violazione della normativa urbanistica- edili-

zia, 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. 06/06/2001 n° 380 e 40 comma 6 della L. 28/02/1985 n° 47.\*\*\*\*\*

-Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso , alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del Frazionamento , alleghi , in questo caso alla redazione di estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico erariale.\*\*\*\*\*

-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 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 eventuali conguagli in denaro ;proceda in caso contrario alla stima dell'intero c.c. e dalla L.03/06/1940 n° 1078.\*\*\*\*\*

-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 risultano comunicazioni alla locale autorità di Pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/78 n° 59 convertito in L. 18/05/78 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.\*\*\*\*\*

- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della Casa coniugale.\*\*\*\*\*

- 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 e di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.\*\*

- 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 opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedi-

menti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento(L'assegnazione della casa al coniuge dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore 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 un nuda proprietà.\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, presa visione degli atti oggetto dell'Esecuzione Immobiliare , della Certificazione Notarile inserita nella procedura, ed altresì dalla relazione sulla documentazione presente nel fascicolo redatta dal Notaio Renato Greco.\*\*\*\*\*

Preso atto della documentazione inviata, lo scrivente procedeva ad un primo accesso preliminare.\*\*\*\*\*

Precedentemente il c.t.u., a mezzo di Raccomandata con ricevuta di ritorno ha provveduto a comunicare alle parti esegutate il luogo il giorno e l'ora per l'accesso sul posto .\*\*\*\*\*

Il c.t.u. così espressamente indicato nella A/R ,il gg.24/09/11 giungeva sul luogo nelle immediate vicinanze di uno degli immobili esegutati per dare inizio al verbale di accesso.\*\*\*\*\*

Precedentemente il c.t.u. sempre con A/R e telegramma aveva comunicato alle parti un primo accesso fissato per il gg10 po-

sticipato di fatto al gg. 24 su specifica richiesta delle par-

ti per oggettiva impossibilità a presiedere di una delle parti

esecutate.\*\*\*\*\*

Alle ore 10 il C.T.U. così come da accordi intercorsi giunto

sul luogo prende contatto con gli esecuta da seguito al verba-

le di sopralluogo concordando i medesimi la visione delle pre-

lette unità imm.ri esecutate.\*\*\*\*\*

— OMISSIS —





O FLISSIS

	Esperate se pur parzialmente le attività di sopralluogo presso	
	le unità imm.ri eseguite, il c.t.u. si recava presso	

L'Ufficio Tecnico del Comune di ██████████ e del Comune di

Nemi , presso l'ufficio tecnico Erariale , e presso L'Agenzia

delle Entrate per dare seguito ad ulteriori verifiche nel

reperire idonea documentazione atta alla stesura della presen-

te nota peritale estimativa.\*\*\*\*\*

Dopo aver eseguito tutti gli accertamenti tecnici necessari

all'individuazione del bene ,ed acquisito idonea documentazio-

ne Tecnica depositata in atti, il sottoscritto è in grado di

referire con la seguente :\*\*\*\*\*

QUESITO N°1 \*\*\*\*\*

Dalla Redazione del Certificato Notarile redatto dal Notaio

Camillo Verde e dall'esame della Documentazione Ipotecaria

visionata dal Notaio Renato Graco , risultano Gravare sulle s

porzioni Imm.re e sugli Esecutati le seguenti iscrizioni e

trascrizioni Pregiudizievoli,così come di seguito più esatta-

mente :\*\*\*\*\*

\_\_\_\_\_ OMISSIS \_\_\_\_\_

OTLUSSIS

N.º 5

Terreno in Nem. Loc. Strada dei Macinanti di mq. 11.430 N.C.T.

al. Fog. 8 P. 11e 11-12-13



OTLUSSIS

Quota di possesso 1/1 dell'intero .

TRASCRIZIONE: \*\*\*\*\*

N° 36951 del 05/11/2010 pignoramento a favore della Banca nazionale del Lavoro SPA elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv. Marina Rossi ,Via Monte Zebio n° 32, per €. 1.188.462,44 ( grava su gli imm.li in oggetto ed altri Imm.li contro ~~XXXXXXXXXX~~ e altri soggetti) non presenta annotamenti.\*\*\*\*\*

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELL'ESECUTATA.\*\*\*\*\*

N° 2134 del 24/02/2010 Ipoteca Giudiziale a favore della VENETO BANCA SPA elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv. Antonella Lillo Viale Monte Grappa n° 454) per €. 1.500.000,00 a seguito di Decreto ingiuntivo del tribunale di Treviso dell'11/02/2010 n° 579 Capitale €. 3.979.097,89 ( grava sull'Immobile in oggetto ed altri Imm.li contro ~~XXXXXXXXXX~~) non presenta annotamenti.\*\*\*\*\*

N° 6847 del 01/05/2010 Ipoteca Giudiziale a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv. Marina Rossi ,Via Monte Zebio n° 32, per €. 1.430.000,00 a seguito di Decreto ingiuntivo del tribunale di Roma del 13/01/2010 n° 3002 Capitale €. 1.152.848,13 ( grava sull'imm.le in oggetto ed altri Imm.li contro ~~XXXXXXXXXX~~ e altri soggetti) non presenta annotamenti.

N°6

Terreno in Nemi Loc.Perino e Frate Alessio di mq.

19.970;N.C.T. al Fg.8 P.lle 5-6-10-290.

Quota di possesso 1/1 dell'intero indicato in visura con diritto di Concedente.

TRASCRIZIONE: \*\*\*\*\*

N° 36951 del 05/11/2010 pignoramento a favore della Banca nazionale del Lavoro SPA elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv. Marina Rossi ,Via Monte Zebio n° 32, per €. 1.188.462,44 ( grava su gli imm.li in oggetto ed altri Imm.li contro ~~XXXXXXXXXX~~ e altri soggetti) non presenta annotamenti.\*\*\*\*\*

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DELL'ESECUTATA.\*\*\*\*\*

N° 2134 del 24/02/2010 Ipoteca Giudiziale a favore della VENETO BANCA SPA elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv. Antonella Lillo Viale Monte Grappa n° 454) per €. 1.500.000,00 a seguito di Decreto ingiuntivo del tribunale di Treviso dell'11/02/2010 n° 579 Capitale €. 3.979.097,89 ( grava sull'Immobile in oggetto ed altri Imm.li contro ~~XXXXXXXXXX~~) non presenta annotamenti.\*\*\*\*\*

N° 6847 del 01/05/2010 Ipoteca Giudiziale a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv. Marina Rossi ,Via Monte Zebio n° 32, per €. 1.430.000,00 a seguito di Decreto ingiuntivo del tribunale di Roma del 13/01/2010 n° 3002 Capitale €.

1.152.848,13 (grava sull'imm.le in oggetto ed altri Imm.li  
contro ██████████ e altri soggetti) non presenta annotamenti.

QUESITO N° 2 \*\*\*\*\*

Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indi-  
candone dettagliatamente : Comune, località , Via , Numero Ci-  
vico, scala , Piano, Interno caratteristiche interne ed ester-  
ne , Superficie Calpestabile in mq. Confini e dati catastali  
attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti  
comuni( Lavatoi,soffitte comuni,locali di sgombero, portine-  
ria, riscaldamento ecc.)\*\*\*\*\*

DESCRIZIONE DEI LUOGHI \*\*\*\*\*

No.1

ORUSSIS

OLISSIS

N°7

Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, Identificati catastalmente al Fg 8 P. M. 5-6-10-11-12-13-290

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Estensione ampia di terreno ricadente all'interno della Conca

del lago di Nemi, con accesso principale attraverso la Via Co-

munale denominata Strada Vicinale Perino, confinante con la

proprietà degli esecutati oggetto anch'essa di procedura ese-

cutiva di cui il c.t.u. darà ampia esplicazione in seguito.\*\*\*

Trattandosi di fatto della stessa proprietà in possesso ad uno

degli esecutati sul posto è presente un passaggio secondario

collegato alla porzione imm.re , mediante il quale e possibile

accedere all'interno della medesima proprietà fermo restando

che come già ribadito l'ingresso principale viene garantito

dalla presenza della strada e da un cancello posto a ridosso

del Lago lasciando di fatto l'intera area indipendente dal re-

sto della proprietà . \*\*\*\*\*

Terreno totalmente incolto sul quale vi è una totale assenza

di qualsiasi attività ed utilizzo , in quanto lo stesso al mo-

mento del sopralluogo si presentava completamente ricoperto da

una folta macchia boschiva , con piante di alto e medio fusto

nonché estensioni di rovi e spini di ogni genere il tutto come

meglio evidenziato e rappresentato dalla documentazione foto-

grafica di cui il c.t.u. ne allega copia.\*\*\*\*\*

Area di fatto non edificabile ricadente secondo il P.R.G. in

parte in Zona "L " Attivita Agropastorali e in parte in Zona

"E" Parco Agricolo della Conca del Lago così come riportato

sul Certificato di destinazione d'uso.\*\*\*\*\*



Tuttavia oltre a vincoli imposti dal Vigente PRG. La suddetta

estensione di terreno risulta essere soggetta ad ulteriori

vincoli ovvero:\*\*\*\*\*

Vincolo Idrogeologico dal 1926 soggetto a parere della Provin-

cia di Roma delegato della Regione Lazio. \*\*\*\*\*

Vincolo Sismico dal 1982

Vincolo Paesaggistico ex. L.R. 1497 e S.M.I.

Vincolo Parco Area Naturale Protetta soggetta al parere e alla

visione del (Parco Regionale dei Castelli Romani) \*\*\*\*\*

Estensione di terreno di fatto riconducibile ad un utilizzo

agro pastorale con una totale esclusione di opere ed interven-

ti edilizi di qualsiasi tipo ed entità.\*\*\*\*\*

Il c.t.u. precisa che per quanto concerne le porzioni di ter-

reno riportate in Visura con il n° 27,262,263 , le stesse ver-

ranno menzionate e riportate nella descrizione relativa alla

porzione imm.re (Villino) indicato tra le unità imm.re esecu-

cate posto al confine con l'estensione di terreno sopra de-

scritto.\*\*\*\*\*

Tale distinguo si rende necessario in quanto le predette por-

zione di terreno nello stato reale dei luogo come meglio rap-

presentato dalla documentazione fotografica, costituiscono par-

te dell'area esterna suddivisa tra area a verde e camminamenti

pedonali e carrabili ,superficie totalmente integrata alla

porzione di terreno identificata con la part.lla 26 sulla qua-

le sono riportati i corpi di fabbrica che costituiscono  
l'unità imm.re a Villino.\*\*\*\*\*

Per tanto non potendo di fatto scindere ed estrapolare la su-  
perficie identificata con le tre particelle il c.t.u. ritiene  
congruo accorpate il terreno così come di fatto costitui-  
to, sommando al valore di stima del Villino l'importo relativo  
all'estensione di terreno, tenendo a debita considerazione  
nella determinazione del Lotto da porre all'incanto gli attua-  
li intestatari del bene e le relative quote di possesso.\*\*\*\*\*

DATI CATASTALI : Comune di NEMI

Catasto Terreni \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 5 qualità Frutteto Classe 2 Sup. 1180 mq.

Rend. Domenicale 15,84 Agrario 6,40 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 6 qualità Frutteto Classe 3 Sup. 930 mq.

Rend. Domenicale 8,65 Agrario 4,08 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 10 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 9985 mq.

Rend. Domenicale 9,80 Agrario 2,06 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 11 qualità Seminativo Classe 2 Sup. 3370 mq.

Rend. Domenicale 14,79 Agrario 8,70 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 12 qualità Pasc.Cespug. Classe 2 Sup. 490 mq.

Rend. Domenicale 0,15 Agrario 0,05 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 13 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 7570 mq.

Rend. Domenicale 13,68 Agrario 3,13 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 290 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 7875 mq.

Rend. Domenicale 7,73 Agrario 1,63 \*\*\*\*\*

I dati originari acquisiti nella richiesta di documentazione  
presso il Catasto Urbano corrispondono con i dati riportati  
nell'atto di pignoramento.\*\*\*\*\*  
Il c.t.u. nella verifica della documentazione depositata in  
atti riscontrava l'esatta intestazione della ditta catastale  
per i beni oggetto di esecuzione in atti presso il Catasto  
Terreni .\*\*\*\*\*



— OTLSSIS

07/15/15

QUESITO N°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 : se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione: se i dati identificati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene: se i dati indicati nel pignoramento , pur non corrispondendo a quelli attuali , hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando , in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato. \*\*\*\*\*

In seguito all'accesso effettuato all'interno dell'unità imm.ri residenziali e Commerciali descritte nel procedimento esecutivo, dislocate tra il Comune di ~~.....~~ e il Comune di Nemi.\*\*\*\*\*

Il c.t.u. ha constatato per le medesime una corretta corrispondenza ed esatta ubicazione, tra la descrizione riportata nella documentazione depositata in atti ( Atto di Pignoramento , Certificazione Notarile) e quanto di fatto visionato dal c.t.u. durante il verbale di sopralluogo.\*\*\*\*\*

Dalla verifica e relativa documentazione fotografica il c.t.u.  
conferma la reale esistenza in loco delle porzioni Imm.ri po-  
ste a carico degli esecutati riportati in atti, ed altresì un  
esatto riscontro ubicativi, riferito al piano appartenenza ed  
posizione rispetto alle restanti unità presenti nel corpo di  
fabbrica.\*\*\*\*\*

QUESITO N°4 \*\*\*\*\*  
proceda ove necessario , ad eseguire le necessarie variazioni  
per l'aggiornamento del catasto provvedendo , in caso di dif-  
formità o mancanza di idonea planimetria del bene , alla sua  
correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immo-  
biliari non regolarmente accatastate;\*\*\*\*\*

— OTTUSIS —

———— MISSIS ————

QUESITO N°5 *****	
indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	
comunale,*****	
per quanto concerne le unità imm.ri ubicate nel comune di	
Grattaferrata le stesse come già ampiamente descritto , si	
trovano collocate all'interno del nucleo urbano principale ,	
,con presenza di servizi primari e secondari , attività com-	
merciali e servizi pubblici .*****	
Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G. e relative norme	
generali e prescrizioni tecniche la zona in cui ricadono gli	

stabili e le stese unità imm.ri è interessata e meglio identi-  
ficata così come di seguito:\*\*\*\*\*



————— OMISSIS —————

OMISSIS

Le unità imm.ri ubicate nel comune di Nemi ed esattamente
<del>.....</del> e le quote di terreno ricadono secondo il
vigente strumento urbanistico in Zona "L" e in zona "E" ri-
spettivamente deputate alle Attività Agropastorali e Parco A-
gricolo della Conca del Lago riportate dettagliatamente sulla
norma di piano agli art. 14 e 19.*****
Altresì tale area risulta sottoposta dai sequenti vincoli pa-
esaggistici :*****
Vincolo Idrogeologico dal 1926 soggetto a parere della Provin-
cia di Roma delegato della Regione Lazio. *****
Vincolo Sismico dal 1982 *****
Vincolo Paesaggistico ex. L.R. 1497 e S.M.I. *****
Vincolo Parco Area Naturale Protetta soggetta al parere e alla
visione del (Parco Regionale dei Castelli Romani) *****
QUESITO N°6
indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizza-
zioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di di-
chiarazione di agibilità . in caso di costruzione realizzata o



modificata in violazione della normativa urbanistica- edili-  
zia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi ri-  
scontrati 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. 06/06/2001 n° 380 e 40 comma 6 della L. 28/02/1985 n°  
47.\*\*\*\*\*  
da una disamina degli atti depositati presso il comuni di  
Grattaferrata e di Nemi le predette unità Imm.ri oggetto di  
procedura esecutiva risultano essere state edificate secondo  
le seguenti posizioni urbanistiche qui di seguito elencate:

OTUSSIS

OTCISSIS

QUESITO N°7 \*\*\*\*\*

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lot-

ti; provveda in quest'ultimo caso , alla loro formazione pro-

cedendo (solo previa autorizzazione del Giudice

dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla

redazione del Frazionamento , allegghi , in questo caso alla

redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio

Tecnico erariale.\*\*\*\*\*

Preso atto del reale stato dei luoghi ,nella tipologia co-

struttiva, nella configurazione e dislocazione interna

dell'unità immobiliari costituite ,così come di fatto censite

presso il catasto Urbano.\*\*\*\*\*

Il c.t.u. , in ragione di quanto relazionato e visionato nei

vari accessi e sopralluoghi eseguiti all'interno di ogni sin-

gola unità imm.re ampiamente descritta in precedenza, nonché

dalla documentazione fotografica prodotta in atti ,conferma di

voler porre all'asta le singole unità imm.re ,ponendo atten-

zione sulle quote di proprietà e di possesso degli esecutati

riportati in atti predisponendo la formazione per l'incanto

dei sequenti Lotti .\*\*\*\*\*

OMISSIS

OPUSCULO

LOTTO N°7: \*\*\*\*\*

Terreni di proprietà dell'esecutato per una quota di possesso pari al 100% ricadenti nel Comune di Nemi,

DATI CATASTALI : Comune di NEMI

Catasto Terreni \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 5 qualità Frutteto Classe 2 Sup. 1180 mq.

Rend. Domenicale 15,84 Agrario 6,40 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 6 qualità Frutteto Classe 3 Sup. 930 mq.

Rend. Domenicale 8,65 Agrario 4,08 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 10 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 9985 mq.

Rend. Domenicale 9,80 Agrario 2,06 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 11 qualità Seminativo Classe 2 Sup. 3370 mq.

Rend. Domenicale 14,79 Agrario 8,70 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 12 qualità Pasc.Cespug. Classe 2 Sup. 490 mq.

Rend. Domenicale 0,15 Agrario 0,05 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 13 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 7570 mq.

Rend. Domenicale 13,68Agrario 3,13 \*\*\*\*\*

Fg. 8 part.lla 290 qualità Bosco ceduo Classe 3 Sup. 7875 mq.

Rend. Domenicale 7,73 Agrario 1,63 \*\*\*\*\*

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Estensione ampia di terreno ricadente all'interno della Conca del lago di Nemi, con accesso principale attraverso la Via Comunale denominata Strada Vicinale Perino,confinante con la proprietà degli esecutati oggetto anch'essa di procedura esecutiva di cui il c.t.u. darà ampia esplicazione in seguito.\*\*\*

Trattandosi di fatto della stessa proprietà in possesso ad uno degli esecutati sul posto è presente un passaggio secondario collegato alla porzione imm.re , mediante il quale e possibile accedere all'interno della medesima proprietà fermo restando che come già ribadito l'ingresso principale viene garantito dalla presenza della strada e da un cancello posto a ridosso del Lago lasciando di fatto l'intera area indipendente dal resto della proprietà . \*\*\*\*\*

Terreno totalmente incolto sul quale vi è una totale assenza di qualsiasi attività ed utilizzo , in quanto lo stesso al momento del sopralluogo si presentava completamente ricoperto da una folta macchia boschiva , con piante di alto e medio fusto nonché estensioni di rovi e spini di ogni genere il tutto come

meglio evidenziato e rappresentato dalla documentazione fotografica di cui il c.t.u. ne allega copia.\*\*\*\*\*

Area di fatto non edificabile ricadente secondo il P.R.G. in parte in Zona "L " Attivita Agropastorali e in parte in Zona "E" Parco Agricolo della Conca del Lago così come riportato sul Certificato di destinazione d'uso.\*\*\*\*\*

Tuttavia oltre a vincoli imposti dal Vigente PRG. La suddetta estensione di terreno risulta essere soggetta ad ulteriori vincoli ovvero:\*\*\*\*\*

Vincolo Idrogeologico dal 1926 soggetto a parere della Provincia di Roma delegato della Regione Lazio.\*\*\*\*\*

Vincolo Sismico dal 1982 \*\*\*\*\*

Vincolo Paesaggistico ex. L.R. 1497 e S.M.I. \*\*\*\*\*

Vincolo Parco Area Naturale Protetta soggetta al parere e alla visione del (Parco Regionale dei Castelli Romani) Estensione di terreno di fatto riconducibile ad un utilizzo agro pastorale con una totale esclusione di opere ed interventi edilizi di qualsiasi tipo ed entità.\*\*\*\*\*

Così come riportato sul certificato di destinazione d'uso di cui si allega copia.\*\*\*\*\*

OMISSIS

OMISSIS

QUESITO N°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 i tipi debitamente ap-  
provati dall'Ufficio tecnico erariale) indicando il valore di  
ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli com-  
proprietari e prevedendo eventuali conguagli in denaro  
;proceda in caso contrario alla stima dell'intero c.c. e dalla  
L.03/06/1940 n° 1078.\*\*\*\*\*

Da verifiche e controlli svolti presso l'Ufficio Tecnico Era-  
riale e presso la Conservatoria dei registri Immobiliari, le  
suddette unità Imm.ri oggetto del procedimento esecutivo in  
atti , provengono da atti di trasferimento con acquisizione

del possesso e del relativo godimento con quote diversificate

in ragione della specifica unità imm.re .\*\*\*\*\*

Più esattamente :

202

OMISSIS



OTUSSIS

Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, Identificati catastalmen-	
te al Fg.8 P.lle 11-12-13	

proprietà dell'executato [redacted] per una quota di possesso pari al 100% \*\*\*\*\*

Provenienza

Imm.le acquistato con atto di Compravendita Notaio Paolo Palmieri del 08/06/2006 rep. 130865 trascritto a Roma 2 il 30/06/2006 al n° 25709 con la quale il Sig. [redacted] acquistava dai sig.ri. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] \*\*\*\*\*

Al momento dell'acquisto l'executato risultava essere legalmente separato. \*\*\*\*\*

Terreni ricadenti nel Comune di Nemi, identificati catastalmente al Fg. 8 P. l. 5-6-10-290 [redacted]

proprietà dell'executato [redacted] per una quota di possesso pari al 100%

Provenienza

Imm.le acquistato con atto di Compravendita Notaio Paolo Farinero del 21/05/2004 rep. 174029 trascritto il 31/05/2004 al n° 17982 con la quale il Sig. [redacted] acquistava dal Sig. [redacted] l'utile dominio. \*\*\*\*\*

Al momento dell'acquisto l'executato risultava essere legalmente separato. \*\*\*\*\*

OTLUSSIS

QUESTITO N°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 risultano comunicazioni alla locale autorità di Pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/78 n° 59 convertito in L. 18/05/78 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.\*\*\*\*\*

In seguito al sopralluogo effettuato presso le unità immobiliari di cui in oggetto di esecuzione il c.t.u. a potuto appurare che, alcune delle unità imm.ri esegutate indicate in atti

risultano occupate dagli stessi esecutati e dal proprio nucleo

familiare , mentre alcuni imm.li risultano attualmente liberi.

A tal propri sito il c.t.u. ha ritenuto opportuno redigere una

specifica così come di seguito: \*\*\*\*\*

OMISSIS