

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES. IMM. N. 17 / 10 R.G.E.I.

promossa da **UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.**

contro -----

Giudice dell' Esecuzione:

Dott. RICCARDO AUDINO

Premesso che il sottoscritto geom. Fabrizio Fantozzi con studio in Velletri vicolo dell'Oro n. 3, con provvedimento del Giudice dell' Esecuzione in data 06/09/2010 veniva nominato Esperto nella procedura in epigrafe e dopo aver prestato giuramento ripetendo la formula di rito, così risponde ai seguenti:

QUESITO N. 1

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

1) verificare, 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 ; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

dalla certificazione in atti si rileva:

A) Atto di pignoramento trascritto il **22/02/2010** al n. 6585 di formalità

a favore: UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.

contro: -----

B) Certificato notarile del Notaio Carla Fiore di Paliano (Fr) dove sono riportati i risultati delle visure catastali e dei registri immobiliari.

C) Relazione preliminare depositata in data 13 ottobre 2010 dal Notaio Francesco Maria de Iorio dalla quale si rileva che la procedura esecutiva appare regolare (vedi allegato n. 1).

Dai suddetti atti si rileva che l'immobile pignorato è così individuabile:

appartamento sito in Comune di Rocca Priora (Rm), via Fontana Maggiore s.n.c., posto al piano terra della scala A, distinto con il numero di interno ---, composto di salone-pranzo, cucina, camera, bagno e balcone e terrazza, confinante con vano scala, appartamento interno ---, distacchi, salvi altri; la descritta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Rocca Priora, al foglio 9, particella 640, sub 18, z.c. U, cat. A/2, vani 4, cl. 2, R.C. Euro 371,85.

TITOLI DI PROPRIETA'

In senso cronologico nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (**22/02/2010**) risultano i seguenti proprietari:

- 1) ----- nato a ----- il -----
----- nato a ----- il -----
proprietari dal 12/11/1974 e 21/09/1976 sino al 18/07/1990
con Ordinanza di affrancazione del Pretore di Frascati del 12/11/1974, trascritta
il 12/12/1974 al n. 27568 reg.part. e successiva rettifica del 21/09/1976 trascritta il 09/11/1976 al
n. 16566 reg.part.;
- 2) -----
proprietaria dal 18/07/1990 al 08/01/2003
con atto del Notaio Patrizio Sbardella del 18/07/1990 rep. 20643 trascritto il
30/07/1990 al n. 21776 reg. part.;
- 3) -----
proprietaria dal 08/01/2003 al 02/07/2003
con atto del Notaio Renato Carraffa del 08/01/2003 rep. 46707 trascritto il
10/01/2003 al n. 639 reg. part.;
- 4) -----
proprietaria dal 02/07/2003 al 21/12/2005
con atto del Notaio Rodolfo Jannitti Piromallo del 02/07/2003 rep. 86783 trascritto il
15/07/2003 al n. 21802 reg. part.;
- 5) -----nat-- a -----
proprietari-- dal 21/12/2005

con atto del Notaio Rodolfo Jannitti Piromallo del 21/12/2005 rep. 91767 trascritto il 29/12/2005 al n. 49503 reg. part. (vedi allegato n. 2);

Pertanto **vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio.**

TRASCRIZIONI

- 1) Obbligo a favore del Comune di Rocca Priora a carico di -----
trascritto il 10/03/1993 al n. 6400 con il quale la -----si impegnava a vincolare a parcheggio l'area a servizio della progettata costruzione;
- 2) Obbligo a favore del Comune di Rocca Priora a carico di -----
trascritto il 02/03/2001 al n. 5093 (in rettifica e sostituzione dell'obbligo trascritto il 10/03/1993 al n. 6400 di formalità) con il quale la suddetta società si impegnava a vincolare irrevocabilmente e definitivamente a superficie non residenziale le superfici riportate nel progetto approvato (soffitte, cabine ascensori, ripostigli, terrazze e cabina elettrica);
- 3) Obbligo a favore del Comune di Rocca Priora a carico di ----- Con atto del Notaio Rodolfo Jannitti Piromallo dell' 8/06/2005 trascritto il 14/06/2005 al n. 21582 di formalità, a seguito di variante in corso d'opera con cui la suddetta società si impegnava a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di metri quadrati 3735 al servizio del fabbricato esistente, a vincolare irrevocabilmente e definitivamente la destinazione d'uso delle aree non residenziali le aree poste nell'ambito della costruzione.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) a carico di -----
per il periodo dal 08/01/2003 al 02/07/2003
Iscrizioni: **Ipoteca** iscritta il **10/01/2003** al n. 111 reg. part., a favore del Mediocredito Fondiario Centritalia s.p.a. con sede in Ancona a garanzia di un capitale di € 2.400.000,00;
successiva erogazione parziale con atto del Notaio Rodolfo Jannitti Piromallo dell' 11/05/2005 rep. 90527 annotato il 25/07/2006 al n. 7236 di formalità;
successivo frazionamento con atto del Notaio Rodolfo Jannitti

Piromallo dell' 11/05/2005 rep. 90527 annotato il 25/07/2006 al n. 7238 di formalità;
successiva erogazione a saldo con atto del Notaio Rodolfo Jannitti
Piromallo del 25/07/2005 rep. 90968 annotato il 28/09/2006 al n. 8950 di formalità;
successivo frazionamento con atto del Notaio Rodolfo Jannitti
Piromallo del 25/07/2005 rep. 90968 annotato il 28/09/2006 al n. 8952 di formalità;

2) a carico di -----

per il periodo **dal 21/12/2005 al 22/02/2010** (trascrizione del pignoramento)

Iscrizioni: **Ipoteca** iscritta il **29/12/2005** al n. 25401 reg. part., a favore dell' Unicredit Banca per la Casa s.p.a. con sede in Milano, a garanzia di un capitale di € 180.000,00

Trascrizioni: **Pignoramento** trascritto il **22/02/2010** reg. part. n. 6585 a favore della Family Financing Bank S.p.a..

QUESITO N. 2

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE PIGNORATO

2) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

a seguito dell'accesso avvenuto in data 07 febbraio 2011 (vedi allegato n. 3) dopo aver inviato raccomandata a.r. in data 28/01/2011 (vedi allegato n. 4), il sottoscritto è ora in grado di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato.

LOTTO UNICO

Trattasi della piena proprietà di un appartamento panoramico facente parte di un edificio residenziale plurifamiliare ubicato in prossimità del centro abitato di Rocca Priora (Rm) in via Fontana Maggiore n. 119 (già s.n.c.), posto al piano secondo (ex terra) – scala “A” interno ----.

Dati Catastali:

l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Rocca Priora;

l'appartamento è distinto al foglio 9 particella 640 sub 18, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, Rendita di Euro 371,85 (vedi allegato n. 5);

Confini:

l'appartamento risulta confinante con vano ascensore, vano scala, appartamento interno ---, salvo altri e più aggiornati confini;

Consistenza:

Allo stato attuale l'immobile pignorato presenta delle difformità che devono essere in parte ripristinate ed in parte regolarizzate (vedi allegato elaborato grafico) ed il conteggio delle superfici appresso riportato è stato effettuato considerando l'immobile dapprima conforme al progetto in variante (diniegata però dal Commissario ad Acta e per il quale pende ricorso al T.A.R. del Lazio) e successivamente, qualora detto progetto in variante fosse approvato, sottoposto al regime della S.C.I.A. (ex D.I.A.) in sanatoria e successive modificazioni e/o integrazioni.

L'appartamento è così composto:

<u>PIANO</u>
<u>SECONDO</u>
(ex TERRA)

- soggiorno / pranzo con angolo cottura	mq. 21,67
- letto	mq. 14,36
- disimpegno	mq. 1,60
- bagno	<u>mq. 4,61</u>
per una superficie netta residenziale di	mq. 42,24
- terrazza esclusiva	mq. 22,01
- balcone	mq. 2,27
- altezza interna mt. 2,68;	

(vedi allegato elaborato grafico delle opere allo stato attuale).

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C:

Piani	Superficie mq.	Coef.	Sup. Commerciale mq.
Secondo (ex terra) (residenziale)	46,46	1,00	46,46
Secondo (ex terra) (terrazza esclusiva)	22,01	0,25	5,50
Secondo (ex terra) (balcone)	2,27	0,25	0,56
TOTALE Sup. Commerciale			52,52

Millesimi di parti comuni:

Tabella **A** Proprietà Generale **28,02**; Tabella **B** Manutenzione Scala "C" **6,67**;

Tabella C Manutenzione Scala "B" **56,33**; Tabella D Manutenzione Scala "A" **26,46**;

Tabella G Percorsi carrabili e pedonali **2,30**;

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

(vedi foto dal n. 1 al n. 17)

La struttura portante dell'edificio residenziale plurifamiliare di cui è porzione l'immobile pignorato (appartamento) è in cemento armato, posta su diversi livelli, con copertura a tetto.

Al piano interrato è posto l'ascensore condominiale per accedere all'appartamento posto al piano secondo (ex terra) che ha accesso dal pianerottolo del vano scala condominiale, anch'esso dipartentesi dal piano interrato;

esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento in monocottura e rivestimenti ceramici nel servizio igienico;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
- le pareti esterne sono tinteggiate, fatta eccezione per quelle in aderenza;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in legno, con persiane alla romana ed ante interne vetrate;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto citofonico;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto termico autonomo;
- impianto fognante del tipo civile;
- si sono riscontrati fenomeni di umidità nel soggiorno / pranzo, nella camera da letto e nel bagno.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono **normali**.

QUESITO N. 3

PIGNORAMENTO CHE IDENTIFICA

L'IMMOBILE

3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

In riferimento al n. civico si fa presente che dal pignoramento risulta s.n.c. mentre ora è 119.

In riferimento invece al piano si fa presente che dal pignoramento risulta terra mentre dai sopralluoghi effettuati dal C.T.U. si è riscontrata l'ubicazione al piano secondo, dovuta a sbancamenti ulteriori effettuati ed oggetto della variante in corso d'opera diniegata per la quale pende ricorso al T.A.R. del Lazio per la sua definizione.

QUESITO N. 4

VARIAZIONI CATASTALI

4) *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

L'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Rocca Priora, regolarmente intestato -----
-----;

l'appartamento è distinto al foglio 9 particella 640 sub 18, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, Rendita di Euro 371,85 (vedi allegato n. 5);

Rilevato che allo stato attuale l'immobile pignorato presenta delle difformità che devono essere in parte ripristinate ed in parte regolarizzate, si ritiene necessaria una variazione catastale al momento della regolarizzazione urbanistica.

Si fa presente altresì che l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato risulta inserito in mappa distinto in catasto al foglio 9 di Rocca Priora particella 640 (vedi allegato n. 6).

QUESITO N. 5

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

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

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico nelle persone del Dirigente nonché del responsabile tecnico, a seguito di richiesta effettuata in data 07/02/2011 (vedi allegato n. 7), si è rilevato che il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del vigente P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 633 del 09/02/1982, in Zona B - sottozona B1 -

interessata sia dal Vincolo Paesaggistico che dal Vincolo del Parco Regionale dei Castelli Romani oltre che dal Vincolo Sismico, non riscontrando vincoli di inedificabilità assoluta.

QUESITO N. 6

REGOLARITÀ URBANISTICA

DELL'IMMOBILE

6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

A seguito di richiesta effettuata in data 07/02/2011 è stata estratta in copia tutta la seguente documentazione;

1) Pratica edilizia n. 36/91 a nome -----.

Dall'esame della suddetta pratica edilizia è emerso che **l'immobile pignorato è stato realizzato in difformità dalla Concessione Edilizia n. 4 del 20/03/2001**, quest'ultima oggetto di variante in corso d'opera presentata dalla ----- in data 24/12/2004 prot. n. 16083, interessante l'intera costruzione a cui esso appartiene e che ha riguardato le seguenti opere:

- 1) Eliminazione di collegamenti sotterranei e l'ingresso al piano interrato blocco C da via Fontana Maggiore;
- 2) Aumento di sbancamenti con creazione di nuove zone interrate non previste al blocco A e modifiche a quelle degli altri blocchi con conseguente aumento del volume interrato e delle superfici non residenziali;
- 3) Modifica dei collegamenti tra i vari blocchi;
- 4) Creazione di cantine private e locali non residenziali interrati;
- 5) Modifica dei vani scala;
- 6) Aumento del numero degli appartamenti (da 26 a 29) ferma restando la volumetria residenziale già autorizzata;
- 7) Modificazione dei terrazzamenti a seguito della modifica degli sbancamenti effettuati.

Detta variante, priva del Nulla Osta relativo al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23, ha avuto il parere favorevole a condizioni dalla Commissione Edilizia in data 01/03/2005 Verbale n. 5, **diniegata però dal Commissario ad acta della Regione Lazio in data 03/07/2008 e per la quale pende ricorso al T.A.R. del Lazio per la sua definizione.**

Pertanto, considerando quanto rilevato nel corso del sopralluogo e qualora la variante per la quale pende ricorso al T.A.R. del Lazio fosse approvata, con conseguente rilascio di un nuovo Permesso di Costruire, per l'immobile pignorato si dovrà procedere dapprima al ripristino di una parete nel soggiorno pranzo e successivamente sottoporlo al regime della Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria ai sensi della Legge n. 122/2010 e successive modificazioni e/o integrazioni (già D.I.A. Denuncia di Inizio Attività in sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 art. 37 e successive modificazioni e/o integrazioni), versando anche una somma che dovrà essere stabilita dal responsabile del procedimento e comunque non inferiore ad € 516,00 e non superiore ad € 5.164,00.

Non esiste la dichiarazione di agibilità.

(vedi allegato n. 7).

QUESITO N. 7

DIVISIBILITÀ DEI BENI

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato deve essere venduto in unico lotto.

QUESITO N. 8

PIGNORAMENTO PRO-QUOTA CON POSSIBILITÀ DI DIVISIONE DEL BENE

8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

L'immobile risulta essere pignorato per l'intera proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cèspite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

QUESITO N. 9

OCCUPANTI L'IMMOBILE

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

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora risulta che nell'appartamento pignorato hanno la residenza, oltre all-----, l- ----- ed -----(vedi allegato n. 8).

Tuttavia, allo stato attuale l'immobile è libero e non esistono contratti di locazione o similari, così come ha dichiarato al momento del sopralluogo ----- nat-----, ----- dell-----, che ha permesso l'accesso sui luoghi (vedi allegato n. 3), e comunque come accertato dal C.T.U. a seguito di istanza presentata all'Agenzia delle Entrate di Velletri in data 12/08/2011 (vedi allegato n. 9).

QUESITO N. 10

**IMMOBILE OCCUPATO DAL
CONIUGE SEPARATO**

10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Rocca Priora risulta che nell'appartamento pignorato hanno la residenza, oltre all-----, l- ----- ed -----(vedi allegato n. 8).

Tuttavia, allo stato attuale l'immobile è libero e non esistono contratti di locazione o similari, così come ha dichiarato al momento del sopralluogo ----- nat-----, ----- dell-----, che ha permesso l'accesso sui luoghi (vedi allegato n. 3), e comunque come accertato dal C.T.U. a seguito di istanza presentata all'Agenzia delle Entrate di Velletri in data 12/08/2011 (vedi allegato n. 9).

QUESITO N. 11

VINCOLI

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti e dagli accertamenti del C.T.U., l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dagli accertamenti espletati dal C.T.U. presso l'Amministratore del Condominio di via Fontana Maggiore 119, a seguito di richiesta effettuata in data 07/02/2011 e successiva comunicazione dello stesso, è risultata l'esistenza di oneri di natura condominiale ovvero debiti pregressi pari ad € **3.119,21** che gravano a carico d-----

In sede di sopralluogo ----- forniva invece al C.T.U. documentazione inerente il Condominio di via Fontana Maggiore 119 di Rocca Priora dalla quale si sono rilevati i valori millesimali relativi all'appartamento esecutato.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell' art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

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

Resterà a carico dell'acquirente la quota annuale, da versare al predetto Condominio in sei rate bimestrali, che per l'anno 2011 è pari ad € 76,00 ogni rata, variabile di anno in anno in funzione dei bilanci preventivo e consuntivo.

Non risultano lavori condominiali in corso (vedi allegato n. 10).

Si fa presente che nella proprietà dell'esecutata sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge.

QUESITO N. 12

VALORE DELL'IMMOBILE

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

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi **normali**, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: **mq. 52,52**

Onde pervenire al più probabile **VALORE DI MERCATO** dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione, scaturiti da trasferimenti e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento sia alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) sia alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP.

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di € 2.200,00 ad un massimo di € 2.300,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento (€ 2.200,00 + € 2.300,00) : 2 = € 2.250,00 / mq

per cui :

superficie commerciale = mq. 52,52

mq. 52,52 x € 2.250,00 / mq. = € 118.170,00

a detrarre spese per S.C.I.A. in sanatoria (versamento

al Comune, spese tecniche, catastali, ecc., salvo conguagli),

nonchè spese per ripristino di una parete nel soggiorno pranzo = € 8.170,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile pignorato è pari ad **€ 110.000,00** diconsi **euro centodiecimila//00.**

QUESITO N. 13
SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA
PERIZIA

- 13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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;
- 15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 17 / 2010 R.G.E.I.

Promossa da	UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A.
Nei confronti di	-----

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U.	GEOM. FABRIZIO FANTOZZI

Recapito	
Recapito	TEL./FAX 06 9635673

LOTTO N°	1
Comune di:	
ROCCA PRIORA	

Prezzo base d'asta	€ 110.000,00
Prov	Indirizzo
RM	VIA FONTANA MAGGIORE 119

Zona	
CENTRO ABITATO	

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Quota	1/1	-----			
Comproprietario		Quota					
Nuda proprietà		Quota					
Usufrutto		Quota					
Proprietà Superficiaria		Quota					
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni			Bene comune		Bene personale	<input checked="" type="checkbox"/>
	Separazione dei beni						
Stato civile	Vedova			Nubile	<input checked="" type="checkbox"/>	Celibe	

Immobile:

Pertinenze:

Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro -	
Villino a schiera	

Aree scoperte: corte esclusiva	
Box auto	
Ripostiglio e Deposito	
Servitù	
Altro:	

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali: Sezione Urbana di Rocca Priora

appartamento:

Foglio	Particella	Sub.	Vani	MQ.	Categ.	Classe	Rendita
9	640	18	4		A/2	2	€ 371,85

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superfici utili	ABITAZIONE		MQ. 42,44
Superfici utili delle pertinenze	TERRAZZA ESCLUSIVA		MQ. 22,01
	BALCONE		MQ. 2,27
Anno di costruzione	2001	Anno di ultima ristrutturazione	
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Normale <input checked="" type="checkbox"/> Scarso Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Normale <input checked="" type="checkbox"/> Scarso Pessimo
Impianto elettrico	a norma	non a norma	Impianto termico AUTONOMO <input checked="" type="checkbox"/> Centralizzato
Stato dell'immobile	Libero <input checked="" type="checkbox"/>	Locato	Altro
Legge 47/85 e successive	REALIZZATO IN DIFFORMITÀ DALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 4 DEL 20/03/2001, OGGETTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA INTERESSANTE L'INTERA COSTRUZIONE A CUI ESSO APPARTIENE, QUEST'ULTIMA PRIVA DEL NULLA OSTA RELATIVO AL VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEL R.D. 3267/23 E CON PARERE FAVOREVOLE A CONDIZIONI DELLA		

	<p>COMMISSIONE EDILIZIA IN DATA 01/03/2005 VERBALE N. 5, <u>DINIEGATA PERÒ DAL COMMISSARIO AD ACTA DELLA REGIONE LAZIO IN DATA 03/07/2008 E PER LA QUALE PENDE RICORSO AL T.A.R. DEL LAZIO PER LA SUA DEFINIZIONE.</u></p> <p>QUALORA LA VARIANTE PER LA QUALE PENDE RICORSO AL T.A.R. DEL LAZIO FOSSE APPROVATA, CON CONSEGUENTE RILASCIO DI UN NUOVO PERMESSO DI COSTRUIRE, PER L'IMMOBILE PIGNORATO SI DOVRÀ PROCEDERE DAPPRIMA AL RIPRISTINO DI UNA PARETE NEL SOGGIORNO PRANZO E SUCCESSIVAMENTE SOTTOPORLO AL REGIME DELLA S.C.I.A. (EX D.I.A.) IN SANATORIA L. N. 122/2010. PRIVO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.</p>
Vendite successive al pignoramento:	Non rilevate dalla documentazione in atti
Altri dati	

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli - gravami

1) a carico di -----

per il periodo **dal 08/01/2003 al 02/07/2003**

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Iscrizione		111	10/01/03	Ipoteca

2) a carico di -----

per il periodo **dal 21/12/2005 al 22/02/2010** (trascrizione del pignoramento)

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Iscrizione		25401	29/12/05	Ipoteca
Trascrizione		6585	22/02/10	Pignoramento

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento panoramico in normali condizioni con fenomeni di umidità nel soggiorno/pranzo, nella camera da letto e nel bagno, facente parte di un edificio residenziale plurifamiliare, ubicato in prossimità del centro abitato di Rocca Priora (Rm) in via Fontana Maggiore n. 119 (già s.n.c.), posto al piano secondo (ex terra) – scala “A” interno ---, di complessivi mq. netti 42,44 oltre a mq. netti 22,01 di terrazza esclusiva e mq. netti 2,27 di balcone. Distinto al foglio 9 particella 640 sub 18, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, Rendita di euro 371,85.

Realizzato in difformità dalla concessione edilizia n. 4 del 20/03/2001, oggetto di variante in corso d'opera interessante l'intera costruzione a cui esso appartiene, quest'ultima priva del nulla osta relativo al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 e con parere favorevole a condizioni

della commissione edilizia in data 01/03/2005 verbale n. 5, **diniegata però dal commissario ad acta della Regione Lazio in data 03/07/2008 e per la quale pende ricorso al T.A.R. del Lazio per la sua definizione.**

Qualora la variante per la quale pende ricorso al T.A.R. del Lazio fosse approvata, con conseguente rilascio di un nuovo permesso di costruire, per l'immobile pignorato si dovrà procedere dapprima al ripristino di una parete nel soggiorno pranzo e successivamente sottoporlo al regime della S.C.I.A. (ex D.I.A.) in sanatoria L. n. 122/2010.

Privo di certificato di agibilità.

Risultano oneri di natura condominiale.

L'appartamento risulta libero.

Confinante con vano ascensore, vano scala, appartamento interno 19, salvo altri e più aggiornati confini;

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 17/2010 R.G.E.I.

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

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 110.000,00
----------	---	--------------------	--------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
ROCCA PRIORA	RM	VIA FONTANA MAGGIORE 119	CENTRO ABITATO

Diritto reale:	PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO	Superficie commerciale	46,46
Pertinenze:	TERRAZZA ESCLUSIVA BALCONE	Superficie commerciale	5,50 0,56
Stato conservativo:	NORMALE		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO PANORAMICO AL PIANO SECONDO		
Vendita soggetta Iva	NO		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

In Rocca Priora (Rm) – centro abitato. Piena proprietà di un appartamento panoramico, posto al piano secondo, della superficie commerciale di mq. 52,52.

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

Si allega la seguente documentazione:

- elaborato grafico delle opere allo stato attuale;
- documentazione fotografica (n. 17 foto);
- ALLEGATO N. 1 – copia della relazione preliminare;
- ALLEGATO N. 2 – copia atto del 21/12/2005;
- ALLEGATO N. 3 – originale del verbale di sopralluogo;
- ALLEGATO N. 4 – comunicazione alla parte;
- ALLEGATO N. 5 – visura, planimetria catastale, elaborato planimetrico;
- ALLEGATO N. 6 – estratto di mappa;
- ALLEGATO N. 7 – accertamenti ufficio tecnico e copia pratica edilizia;
- ALLEGATO N. 8 – certificato stato di famiglia;
- ALLEGATO N. 9 – accertamenti Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO N. 10 – documentazione condominiale;
- distinta onorari e spese.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione al ricevuto incarico.

Velletri 17 agosto 2011

il C.T.U.

(geom. Fabrizio Fantozzi)