

RG n. 4857/2017

Rinvio 12/09/2018

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica d'Ufficio causa civile DIVISIONE promossa da

██████████
contro
████████████████████

Giudice Dott. E. COLOGNESI

- 0 -

Premessa

A seguito di Ordinanza del Giudice ██████████ il sottoscritto ██████████ domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, fu nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella controversia descritta in epigrafe, nell'udienza del 09/05/2018 presente in aula, prestato giuramento, venne formulato il seguente quesito:

“ Procedere a formazione di un progetto divisionale in natura fra i vari condividenti dei beni indivisi”

Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio ad un accurato studio dei fascicoli di causa in modo principale alla Consulenza Tecnica d'Ufficio inserita nella procedura esecutiva ho eseguito sopralluogo in **data 24/05/2018** come stabilito in udienza, nessuno si è presentato, mi sono promesso di inviare altro telegramma a tutte le parti in causa stabilendo nuovo sopralluogo. Pertanto in **data 25/05/2018** ho inviato telegramma alle parti per accesso per la data del **07/06/2018 ore 10,00**. *Alla data stabilita mi sono recato in Montecompatri Frazione Laghetto Via Marmorella n. 237 dove risulta presente il Sig. ██████████ ██████████ ██████████ risultando assente per impegni improrogabili la Sig.ra ██████████ ██████████* ho eseguito un sommario sopralluogo planimetrico visionando le varie unità immobiliari così come descritte nella C.T.U. per confrontare le consistenze descritte nella C.T.U. **(Vedere copia Verbale Allegato 'A')**.

ACCERTAMENTO DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari di cui alla presente divisione giudiziale risultano tutte ubicate nel *Comune di Montecompatri, Località Laghetto, Via delle Marmorelle n. 239:*

- 1) *Appartamento ubicato al Piano Terra contraddistinto con il numero Interno 1,*



composto da corridoio-ingresso, bagno, cucina, due camere della superficie complessiva di mq. 57,94. Risulta censito all' **Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 13 part. 140 sub. 3 Cat. A/2, Classe 2, vani 3,5, R.C. € 379,60.**

- 2) **Appartamento ubicato al Piano Terra contraddistinto con il numero Interno 2**, composto da ingresso, bagno, cucina, tre camere della superficie complessiva di mq. 94,65. Risulta censito all' **Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 13 part. 140 sub. 4, Cat. A/2, Classe 2, vani 4,5, R.C. € 488,05.**
- 3) **Appartamento ubicato al Piano Primo contraddistinto con il numero Interno 3**, composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno-pranzo, due bagni, tre camere, studio della superficie complessiva di mq. 156,37, Superficie non Residenziale mq. 40,76. Risulta censito all' **Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 13 part. 140 sub. 5 Cat. A/2, Classe 2, vani 7,5, R.C. € 813,42.**
- 4) **Lastrico solare calpestabile posto al piano secondo dell'edificio** vi si accede dal corpo scala comune alle altre unità immobiliari della superficie totale di mq. 224,00. Risulta censito all' **Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 13 part. 140 sub. 6 Cat. F/1, Lastrico solare.**
- 5) **Cantina ubicata al Piano Sottostrada** raggiungibile da una scala esterna indipendente composto da un unico ambiente della superficie totale di mq.47,34. Risulta censito all' **Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 13 part. 140 sub. 7 Cat. C/2, Classe 7, mq. 47, R.C. € 213,61.**
- 6) **Locale garage ubicato al Piano Terra** della superficie di mq. 33,80. Risulta censito all' **Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 13 part. 140 sub. 8 Cat. C/6, Classe 4, mq. 33, R.C. € 127,82.**
- 7) **Corte di pertinenza esterna ad uso esclusivo del fabbricato** della superficie complessiva tra coperto e scoperto mq. 1.220. Risulta censito all' **Agenzia del Territorio (già N.C.T.) foglio 13 part. 140, F.U. mq. 1.220, all'Urbano risulta censita all' Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 13 part. 140 sub. 1 (bene comune).**

Tutte le unità immobiliari risultano censite all' Agenzia del Territorio per:

- **1/3 diritti di proprietà a** [REDACTED]



- *1/3 diritti di proprietà a* [REDACTED]

- *1/3 diritti di proprietà a* [REDACTED]

Detti Immobili sono pervenuti agli istanti parte per successione legittima di [REDACTED] parte con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Roma. (**Vedere estratto mappa, visure, elaborato e planimetrie catastali Allegato 'B'**)

Nella *C.T.U.* [REDACTED] sono riportate le valutazioni di ogni singola unità immobiliare queste risultano:

- *Appartamento ubicato al Piano Terra contraddistinto con il numero Interno 1, Valore stimato € 108.225,00;*
- *Appartamento ubicato al Piano Terra contraddistinto con il numero Interno 2, Valore stimato € 172.665,00.*
- *Appartamento ubicato al Piano Primo contraddistinto con il numero Interno 3, Valore stimato € 252.990,00.*
- *Lastrico solare praticabile posto al piano secondo della copertura dell'edificio si accede dal vano scala condominiale Valore stimato € 20.550,00.*
- *Cantina ubicata al Piano Sottostrada Valore stimato € 21.300,00.*
- *Locale garage ubicato al Piano Terra Valore stimato € 29.685,00.*
- *Corte di pertinenza esterna ad uso esclusivo del fabbricato Valore stimato € 25.785,00.*

Pertanto il valore totale del complesso immobiliare risulta essere $€ 108.225,00 + € 172.665,00 + € 252.990,00 + € 20.550,00 + € 21.300,00 + € 29.685,00 + € 25.785,00 = € 631.200,00$ detratta la spesa occorrente per il rilascio del Permesso in Sanatoria, determinata [REDACTED] € 8.000,00 il valore risulta essere $€ 631.200,00 - € 8.000,00 = € 623.200,00$ quindi la quota spettante ad ogni condividente, pari al 33% del totale, risulta essere $€ 623.200,00/3 = € 207.733,33$ arrotondato ad **€ 207.733,00** (*valore quota spettante ad ogni condividente*)

Da quanto ho potuto rilevare e verificare sul posto le unità abitative costituite dagli appartamenti risultano occupati da:



- 1) Piano Terra interno 1: occupato da [REDACTED]
- 2) Piano Terra interno 2: occupato da [REDACTED]
- 3) Piano Primo interno 3: occupato dall'Esecutato [REDACTED]
- 4) Tutti gli altri immobili costituiti da: cantina al piano seminterrato, garage al piano terra ed il lastrico solare posto al piano secondo, risultano utilizzati da tutti i condividenti.

Alla luce di quanto sopra sono pervenuto ad una divisione dei beni raggiungendo il più possibile la quota spettante ad ogni condividente rimanendo il più possibile nei limiti per quanto riguarda il conguaglio con le somme in denaro:

LOTTO UNO da assegnarsi a [REDACTED] (utilizzatrice App. Int. 1)

- **Appartamento posto al piano terra contraddistinto con l'int. 1** censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del **Comune di Montecompatri foglio 13 part. 140 sub. 3 Cat. A/2, Classe 2, vani 3,5, R.C. € 379,60. Valore stimato €108.225,00**
- **Quota parte dell'area pertinenziale** censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del **Comune di Montecompatri foglio 13 part. 140 Area Urbana Valore stimato €25.785,00/3 = €8.595,00 (quota spettante)**
- **Locale garage** censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del **Comune di Montecompatri foglio 13 part. 140 sub. 8 Cat. C/6, Classe 4, mq. 33, R.C. € 127,82. Valore stimato €29.685,00**
- **Lastrico solare** censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del **Comune di Montecompatri foglio 13 part. 140 sub. 6 Cat. F/I lastrico solare senza reddito. Valore stimato €20.550,00**
- **Locale cantina** censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del **Comune di Montecompatri foglio 13 part. 140 sub. 7 Cat. C/2, classe 7, mq. 47 R.C. € 213,61. Valore stimato €21.300,00**

Valore complessivo del LOTTO UNO € 108.225,00 + € 8.595,00 + € 29.685,00 + € 20.550,00 + € 21.300,00 totale € 188.355,00 detratta la somma di € 2.667,00, per ottenere la Concessione in sanatoria il valore risulta di **€185.688,00 con una riscossione a conguaglio di €22.045,00**



LOTTO DUE da assegnarsi a [REDACTED] (utilizzatore App. Int. 2)

- *Appartamento posto al piano terra contraddistinto con l'int. 2* censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Montecompatri *foglio 13 part. 140 sub. 4 Cat. A/2, Classe 2, vani 4,5, R.C. € 48,05. Valore stimato € 172.665,00*
- *Quota parte dell'area pertinenziale* censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Montecompatri *foglio 13 part. 140 Area Urbana Valore stimato € 25.785,00/3 = € 8.595,00 (quota spettante)*

Valore complessivo LOTTO DUE € 172.665,00 + € 8.595,00 totale € 181.260,00 detratta la somma di € 2.667,00 per ottenere la Concessione in sanatoria il valore risulta di € 178.593,00 con una riscossione a conguaglio di € 29.140,00

LOTTO TRE da assegnarsi all'esecutato [REDACTED] (utilizzatore App. Int. 3)

- *Appartamento posto al piano primo contraddistinto con l'int. 3* censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Montecompatri *foglio 13 part. 140 sub. 5 Cat. A/2, Classe 2, vani 7,5, R.C. € 813,42. Valore stimato € 252.990,00*
- *Quota parte dell'area pertinenziale* censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Montecompatri *foglio 13 part. 140 Area Urbana Valore stimato € 25.785,00/3 = € 8.595,00 (quota spettante)*

Valore complessivo LOTTO TRE € 252.990,00 + € 8.595,00 totale € 261.585,00 detratta la somma di € 2.667,00 (per ottenere la Concessione in sanatoria) il valore risulta di € 258.918,00 con un versamento a conguaglio di € 51.185,00.

Tanto doveva il sottoscritto riferire all'incarico conferitogli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento necessita.

Velletri 23.07.2018

IL C.T.U.
[REDACTED]



TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 358/2015 R.G.E.

PROMOSSA DA: [REDACTED]
G.E. DOTT. RICCARDO AUDINO

Il sottoscritto Ing. Alessandro Lungarini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma e Provincia al N°A26083, con studio in Velletri Via Enrico De Nicola 9 – in data 16 Marzo 2016 ha prestato giuramento di rito presso il Tribunale di Velletri, per l'accettazione dell'incarico di Esperto nella procedura immobiliare di cui all'intestazione.

Con Ordinanza, visti gli artt. 568 c.p.c. e 173 bis dis.att. c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che l'Esperto nominato

provveda a :

*1) **verificare**, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

*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.);*

*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 catastali indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c. se i dati riportati 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) **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;

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

6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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;

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 e dalla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso è 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 alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. r dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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 risultano 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;

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

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;

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);

13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima della udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica nonché in forma cartacea, c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.;

16) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

17) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia 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;

18) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

19) **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;

20) **allegare attestato di prestazione energetica (A.P.E.);**

AUTORIZZA

l'esperto ad acquisire presso gli uffici pubblici e privati, i documenti che si profilino necessari od utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere, ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune; dell'Ufficio del Registro; della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) o dell'Amministratore del Condominio o di Notaio, ed ad estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'Esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

ORDINA

alla Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del Giudice, al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura.

AUTORIZZA

l'uso del mezzo proprio con esonero della pubblica amministrazione da ogni responsabilità.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di €. 1.000,00 che pone provvisoriamente a carico, quale spesa rimborsabile in prededuzione ex art. 2770 c.c., del creditore pignorante;

RACCOMANDA

All'Esperto nominato di rispettare rigorosamente l'ordine dei quesiti come sopra formulati nella sua relazione, di numerare ed **indicizzare gli allegati**, di predisporre il **fascicoletto della liquidazione** (contenente oltre alla richiesta anche i documenti giustificativi e le eventuali proroghe) indicando anche

sulla copertina: la data dell'incarico, la data dell'udienza e le eventuali proroghe ottenute, la data in cui ha inviato la copia della relazione alle parti ex art 173 bis disp. att. c.p.c. rappresentando altresì che: peritali, ne dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'Esperto;

- le operazioni: devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal Giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, ne dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo GE da parte dell'esperto;
- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio all'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo. Ex art. 111 Cost. e 6 CEDU; solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata, al GE tempestivamente, rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

RELAZIONE PERITALE

Sommario

1. Premessa.....	pag. 6
2. Accessi e sopralluoghi.....	pag. 6
3. Descrizione compendio immobiliare pignorato.....	pag. 6
4. Confini.....	pag. 8
5. Caratteristiche costruttive.....	pag. 8
6. Dati identificativi catastali.....	pag. 11
7. Titoli di proprietà.....	pag.12
8. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	pag.13
9. Cronistoria dei titoli di proprietà.....	pag.13
10. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	pag. 14
11. Interventi e notifica comproprietari.....	pag.16
12. Destinazione urbanistica.....	pag.16
13. Vincoli.....	pag.17
14. Regolarità amministrativa immobili.....	pag. 17
15. Formazione dei lotti e condizioni di vendita.....	pag.18
16. Disponibilità degli immobili.....	pag.18
17. Convenzione matrimoniale.....	pag.18
18. Oneri Condominiali.....	pag.19
19. Valutazione immobiliare e stima dei lotti.....	pag.19
20. Attestazioni di prestazione energetica.....	pag.24

21. Schema riassuntivo perizia.....	pag.24
22. Riepilogo per bando.....	pag.27
23. Elenco documenti integrativi.....	pag.31

1 – PREMESSA

Con atto di pignoramento notificato in data 09/06/2015 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 16/07/2015 al n°28643 R.G. e n°20675 R.P., **il Creditore Procedente** ***** (*****), rappresentata e difesa dall'Avv. *****, richiedeva presso il Tribunale di Velletri, l'Esecuzione Immobiliare a carico di ***** (Cod.Fisc.*****), per la quota di 1/3 sui seguenti beni e diritti:

- a) quota di 1/3 dell'immobile sito in Montecompatri Via delle Marmorelle 9 int.2 P.T distinto in catasto fabbricati al fq.13 part.IIa 140 sub 4;
- b) quota di 1/3 dell'immobile sito in Montecompatri Via delle Marmorelle 9 int.3 P.1 distinto in catasto fabbricati al fq.13 part.IIa 140 sub 5;
- c) quota di 1/3 dell'immobile sito in Montecompatri Via delle Marmorelle 9 int.2 P.2 distinto in catasto fabbricati al fq.13 part.IIa 140 sub 6;
- d) quota di 1/3 dell'immobile sito in Montecompatri Via delle Marmorelle 9 P1-S distinto in catasto fabbricati al fq.13 part.IIa 140 sub 7;
- e) quota di 1/3 dell'immobile sito in Montecompatri Via delle Marmorelle 9 P.T. distinto in catasto fabbricati al fq.13 part.IIa 140 sub 8;
- f) quota di 1/3 dell'immobile sito in Montecompatri Via delle Marmorelle 9 int.1 P.T. distinto in catasto fabbricati al fq.13 part.IIa 140 sub 3;

2 – ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Consultato il fascicolo del procedimento esecutivo ed eseguite le opportune indagini presso gli uffici e le Amministrazioni Pubbliche competenti, il sottoscritto Esperto incaricato ha inviato raccomandata all'Esecutato N°05010091495-4 del 01/04/2016, per eseguire accesso agli immobili il giorno 08/04/2016.

In seguito a contatto telefonico con il debitore, il quale rappresentava difficoltà oggettive a far visionare alla data stabilita alcuni degli immobili pignorati, il sopralluogo veniva posticipato alla data del 11/04/2016 alle ore 15:30.

Al nuovo appuntamento concordato, le operazioni peritali hanno avuto esito.

3 – DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Ubicazione: Comune di Montecompatri (RM) – Via delle Marmorelle civ. 237 (già civico 9);

Dati catastali: N.C.E.U. Comune di Montecompatri Fg.13 part.IIa 140 sub 3,4,5,6,7,8.

Descrizione e consistenza degli immobili pignorati:

I beni del pignoramento effettuato nell'esecuzione immobiliare di cui trattasi, sono situati nel Comune di Montecompatri, in zona "Laghetto" e precisamente al civico 237 di Via delle Marmorelle.

La zona in questione è ubicata in area a destinazione residenziale e servizi, posta nel raggio di 1 km dalla Strada Statale SS6 Casilina, principale arteria di traffico nelle vicinanze.

Oltre al tessuto residenziale, nelle aree limitrofe si trovano: cantine vinicole, una scuola elementare, servizi di vario genere ed attività industriali in prossimità della via Casilina.

L'accesso alla proprietà di cui al compendio immobiliare in oggetto, avviene da unico cancello carrabile posto su breve traversa laterale di Via delle Marmorelle.

Gli immobili pignorati sono rispettivamente: tre distinte unità immobiliari, due al piano terra (interno 1 e 2), una al piano primo (interno 3), un lastrico solare di copertura al secondo piano nonché una cantina al piano S1, appartenenti questi ad un fabbricato degli anni '70 dotato di corte esterna a giardino.

Oggetto di procedura esecutiva è inoltre un locale garage al piano terra, retrostante al fabbricato e posto su distinto corpo di fabbrica.

L'appartamento int.1 al piano terra, presenta accesso indipendente da spazio di corte mentre l'altro al piano (int.2), unitamente a quello al piano primo (int.3), presenta accesso da vano scala comune.

Le consistenze degli immobili sono così schematicamente articolate:

- Appartamento PT Interno 1 (sub 3)

L'unità immobiliare si compone di: corridoio di ingresso di mq 10,90, bagno sul fondo del corridoio di mq 3,84, cucina di mq 10,94 e due camere da mq 15,82 l'una e mq 16,44 l'altra; per un'altezza degli ambienti di 3,10 m. - Totale S.U. mq 57,94.

Gli impianti sono autonomi, le finiture discrete e lo stato manutenzione interno è nella norma.

- Appartamento PT Interno 2 (sub 4)

L'appartamento è composto negli ambienti da: ingresso per mq 15,90, bagno per mq 7,86, cucina di mq 17,87 e tre camere di mq 17,58 mq 17,44 e mq 18,00.

L'altezza dei vani è di 3,10 m. - Totale S.U. mq 94,65.

Le finiture sono buone, gli impianti autonomi e lo stato di manutenzione e cura interno è nell'ordinarietà.

- Appartamento P1° Interno 3 (sub 5)

L'appartamento al piano primo si sviluppa per l'intero piano e si compone di: ingresso con corridoio di mq 20,15, cucina di mq 19,42, soggiorno/pranzo di mq 40,90, due bagni di cui uno per mq 8,08 e l'altro di mq 4,28 nonché tre camere di mq 18,19 mq 24,50, mq 12,85 e studio di mq 8,00. Costituiscono pertinenze al piano due balconi, rispettivamente ad ovest per mq 19,23 e ad est per mq 16,43 ed infine un balconcino a sud di mq 5,31.

L'altezza dei locali è pari a m 3,00.

Totale S.U. mq 156,37 e Totale S.n.r. mq 40,76.

Le finiture sono buone, gli impianti autonomi e lo stato di cura e manutenzione interno è ordinario.

Lastrico solare P2° (sub 6)

Terrazzo di copertura praticabile accessibile da corpo scala comune alle unità immobiliari di cui agli interni 2 e 3. Superficie totale calpestabile mq 224,00.

Cantina PS/1° (sub. 7)

Lo spazio destinato a cantina è raggiungibile da scala esterna indipendente e si compone di unico ambiente per utili mq 47,34.

Altezza del vano cantina 2,55 m

Locale garage PT (sub 8)

S.U.di mq 33,80.

Altezza dell'ambiente 2,60 m

Corte di pertinenza esterna

Corte di pertinenza ad uso esclusivo del fabbricato di mq 1.220,00, comprensiva delle superfici coperte.

4 – CONFINI

Gli immobili pignorati per i relativi diritti di proprietà, unitamente alla corte di pertinenza, confinano a nord con part.Ila 762, a sud con part.Ila 811, a ovest con part.Ila 869 e ad est con part.Ile 763 e 19.

Esaminando singolarmente le tre unità abitative si può riferire che l'unità immobiliare sub 3 al piano terra distacca ad ovest con il sub 4 mentre a nord, sud ed est con la corte esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare sub 4 al piano terra confina ad est con il sub 3 e a nord, sud e ovest con giardino di corte. L'immobile al piano primo, esteso per l'intero piano del fabbricato e contraddistinto con l'interno 3, catastalmente sub 5, distacca infine sui quattro vertici cardinali con affacci su spazi esterni di pertinenza.

Il locale garage infine distacca sui quattro lati con corte esterna.

5 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Caratteristiche generali

Fondazioni: fondazione superficiale in parte in muratura di tipo "a sacco" e parte in calcestruzzo;

Struttura portante del fabbricato: del tipo in muratura portante con blocchetti di tufo; solai di interpiano in ferro e tavelloni;

Copertura fabbricato: lastrico-solare praticabile;

Tamponature: murarie portanti;

Tramezzature interne: in forati da 8 cm intonacati da ambo i lati;

Prospetti fabbricato: finitura a calce in graffiato colore ocra; fasce marcapiano di colore grigio cemento;

Necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

Appartamento PT int. 1 (sub 3)

Pavimentazioni: marmette in cemento e graniglia 25x25 cm in tutti gli ambienti ad eccezione del corridoio di disimpegno in parquet laminato di tipo flottante;

Rivestimenti: 20x20 cm in ceramica smaltata bianca ad altezza di 2,00 m nel bagno e 20x20 cm su tre pareti perimetrali della cucina;

Infissi interni: porte tamburate in legno, alcune di colore bianco e altre di color ciliegio;

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo e persiane anch'esse in legno di colore verde scuro; portoncino di ingresso in legno massello, del tipo alla "mercantile", con soprafinestra in vetro retinato;

Servizi igienici: sanitari in vetro-china e rubinetterie cromate;

Impianto elettrico: sottotraccia, del tipo 220 V;

Impianto idraulico: del tipo sottotraccia, funzionante;

Impianto termico: stufa di riscaldamento a biomasse con caricamento manuale e N°2 scaldabagni, uno in bagno e l'altro nella cucina per la produzione di acqua calda sanitaria;

Tinteggiature interne: soffitti e pareti in lavabile bianca e pareti a colore nella camera da letto;

Stato generale dell'immobile: discreto stato di manutenzione;

Appartamento P.T. int. 2 (sub 4)

Pavimentazioni: ceramica smaltata a decoro 30x30 cm e con forme a decoro negli ambienti; zoccolino battiscopa ceramico abbinato;

Rivestimenti: formato 20x40 cm in ceramica smaltata per pavimenti e pareti nel bagno; Rivestimento 20x20 cm sulle quattro pareti della cucina ad altezza 2,00;

Infissi interni: portoncino blindato e porte tamburate interne di colore iroko ;

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo e persiane anch'esse in legno di colore verde scuro;

Servizi igienici: sanitari in vetro-china e rubinetterie cromate;

Impianto elettrico: sottotraccia, del tipo 220 V;

Impianto idraulico: del tipo sottotraccia, funzionante;

Impianto termico: caldaia autonoma installata all'esterno per produzione combinata di riscaldamento e acqua calda sanitaria; terminali a piastre in alluminio;

Tinteggiature interne: soffitti in tinta lavabile bianca e pitture spugnate e spatolate a colore sulle pareti delle stanze;

Stato generale dell'immobile: buono stato di manutenzione e finiture nell'ordinarietà;

Cantina PS/1° (sub 7)

Pavimentazioni: in battuto di cemento grezzo;

Infissi esterni: porta di ingresso in ferro e finestra a vasistas in ferro e vetro;

Pareti interne e soffitti: con intonaco sbruffato a calce e tinteggiatura di color bianco sulle pareti, assente l'intonaco all'intradosso del solaio di copertura;

Impianto elettrico: del tipo esterno in canalina, 220 V;

Altri impianti: impianto di allarme con sensori volumetrici;

Stato generale dell'immobile: sufficiente stato manutentivo;

Appartamento P1° int. 3 (sub 5)

Pavimentazioni: pavimenti in ceramica scura di formato 30x30 cm con zoccolino battiscopa abbinato; in marmo 60x40 cm nel salone; Klinker 12x24 cm sui balconi;

Rivestimenti: formato 20x20 cm per pavimento e rivestimento ad altezza 2,00 mt in bagno; in piastrelle 20x20 cm sulle quattro pareti e sul pavimento della cucina;

Infissi interni: portoncino di ingresso il legno tamburato; porte tamburate di color noce tanganica ed alcune a vetri;

Infissi esterni: finestre in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc di colore verde;

Tinteggiature interne: soffitti in tinta lavabile bianca, così come nei bagni; tinteggiatura spugnata nel corridoio, lavabile a colore nelle camere e carta da parati nel soggiorno/salone;

Servizi igienici: sanitari in vetro-china e rubinetterie cromate;

Impianto elettrico: sottotraccia, del tipo 220 V;

Impianto idraulico: del tipo sottotraccia in pvc;

Impianto termico: autonomo con caldaia murale esterna per produzione combinata di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento; termosifoni in ghisa;

Stato generale dell'immobile: buono stato di cura e manutenzione;

Lastrico solare P2° (sub 6)

Pavimentazione: assente; piano di calpestio in guaina impermeabile;

Locale garage PT (sub 8)

Pavimentazioni: pavimento in marmette di cemento e graniglia del formato 25x25 cm;

Infissi esterni: porta scorrevole in ferro di accesso e finestra in ferro con vetro retinato;

Intonaci e tinteggiature: privo di intonaco all'esterno con blocchetti di tufo a faccia-vista all'esterno; all'interno intonaco a calce rustico con tinteggiatura bianca di finitura;

Impianto elettrico: del tipo 220 V in canalina esterna;

Corte di pertinenza (part.IIa 140)

Estensione: 1.220,00 mq comprese aree coperte;

Destinazione: giardino;

6 – DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Montecompatri (RM) ai seguenti identificativi catastali:

-Fg.13 part.IIa 140 sub 3 Cat. A/2, classe 2°, vani 3,5 rendita catastale € 379,60 - Via delle Marmorelle 9 piano terra interno 1;

-Fg.13 part.IIa 140 sub 4 Cat. A/2, classe 2°, vani 4,5 rendita catastale € 488,05 - Via delle Marmorelle 9 piano terra interno 2;

-Fg.13 part.IIa 140 sub 5 Cat. A/2, classe 2°, vani 7,5 rendita catastale € 813,42 - Via delle Marmorelle 9 piano primo interno 3;

-Fg.13 part.IIa 140 sub 6 Cat. F/1 Cat. lastrico solare - Via delle Marmorelle 9 piano 2;

-Fg.13 part.IIa 140 sub 7 Cat. C/2, classe 7°, 47 mq rendita catastale € 213,61 - Via delle Marmorelle 9 piano S1;

-Fg.13 part.IIa 140 sub 8 Cat. C/6, classe 4°, 33 mq rendita catastale € 127,82 - Via delle Marmorelle 9 piano terra;

I suddetti dati catastali, medesimi del pignoramento, **individuano univocamente gli immobili dell'esecuzione immobiliare N°358/2015 R.G.E.**

Le schede catastali relative alle u.i.u. di cui ai sub 4,5,6,7,8, sono intestate per 2/9 di proprietà a ***** nato a Roma il 01/07/1959; per 2/9 di proprietà a ***** nata a Roma il 02/12/1967; per 2/9 di proprietà a ***** nato a Roma il 15/06/1962; per 2/9 di proprietà a ***** nato a Marino in data 08/11/1927.

Le scheda catastale dell'immobile identificato con il sub 3 è invece intestata per 3/9 di proprietà a ***** nata a Roma il 28/10/1935 (deceduta in data 04/05/1993); per 2/9 di proprietà a ***** nato a Roma il 01/07/1959 e per 2/9 di proprietà a ***** nato a Roma il 15/06/1962.

Per errata voltura dei diritti di proprietà in capo agli intestatari a seguito di intervenuto decreto di trasferimento del 04/06/2006, nonché per eliminare il nominativo di ***** è stato necessario da parte del sottoscritto CTU eseguire nuove volture per le sei unità immobiliari in trattazione, così da aggiornare i nominativi degli intestatari per i rispettivi diritti di proprietà (vds volture effettuate, schede catastali aggiornate e titoli di proprietà in allegato).

A seguito del sopralluogo effettuato per accertare la consistenza dei beni si è potuto constatare altresì che l'indicazione del civico della toponomastica delle singole schede catastali è errata, in quanto viene riportato il civico 9 anziché il corretto civico 237.

Per aggiornare la toponomastica quindi su tutte le unità immobiliari del pignoramento, lo scrivente tecnico ha provveduto alla presentazione di variazioni DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Roma.

Gli identificativi catastali sono ora così aggiornati:

-Fg.13 part.IIa 140 sub 3 Cat. A/2, classe 2°, vani 3,5 rendita catastale € 379,60 - Via delle Marmorelle 237 piano terra interno 1;

-Fg.13 part.IIa 140 sub 4 Cat. A/2, classe 2°, vani 4,5 rendita catastale € 488,05 - Via delle Marmorelle 237 piano terra interno 2;

-Fg.13 part.IIa 140 sub 5 Cat. A/2, classe 2°, vani 7,5 rendita catastale € 813,42 - Via delle Marmorelle 237 piano primo interno 3;

-Fg.13 part.IIa 140 sub 6 Cat. F/1 Cat. lastrico solare - Via delle Marmorelle 237 piano 2;

-Fg.13 part.IIa 140 sub 7 Cat. C/2, classe 7°, 47 mq rendita catastale € 213,61 - Via delle Marmorelle 237 piano S1;

-Fg.13 part.IIa 140 sub 8 Cat. C/6, classe 4°, 33 mq rendita catastale € 127,82 - Via delle Marmorelle 237 piano terra;

Tutte le schede catastali, correttamente volturate inoltre, risultano intestate a:

-1/3 proprietà a ***** nato a Roma il 01/07/1959 C.F. *****;

-1/3 proprietà a ***** nata a Roma il 02/12/1967 C.F. *****;

-1/3 proprietà a ***** nato a Roma il 15/06/1962 C.F. *****;

7 –TITOLI DI PROPRIETA'

I cespiti di cui al compendio immobiliare pignorato nella procedura sono pervenuti all'Esecutato *****nella misura di 1/9 indiviso per **successione legittima di *******, apertasi in data **04/05/1993 n.102763.1/1993 in atti del catasto dal 07/08/2007, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Frascati il 04/11/1993 al n.29 vol.319 ma non trascritta.**

Ulteriore quota di proprietà pari ai 2/9 del diritto di proprietà degli immobili predetti è stata acquisita dall'Esecutato, in virtù di **decreto di trasferimento del Tribunale di Roma del 04 luglio 2006 rep.n.957, trascritto in data 20/09/2006 al n.37367 di formalità, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 23/10/2006 al n°38042** e derivante dalla Fallimento ***** R.F. dell'Impresa *****.

Con quest'ultimo decreto di trasferimento, in considerazione dell'assolvimento degli obblighi concordatari della curatela, ***** trasferiva a ***** , ***** e ***** , i diritti di proprietà posseduti pari alla quota ideale di $2/3 = 6/9$ sui beni in trattazione e costituenti unica unità negoziale.

Per mezzo dei titoli di proprietà di cui sopra, **l'Esecutato è divenuto proprietario di $1/9 + 2/9 = 3/9 = 1/3$ indiviso** dei seguenti beni in Comune di Montecompatri Via delle Marmorelle 237 (già civico 9) distinti al N.C.E.U. al fg.13 part.IIa 140 sub 3,4,5,6,7,8.

8 – CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari analizzate dal professionista delegato Avv. ***** è emerso che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e depositata nei termini, con deposito del certificato notarile sostitutivo di cui all'art. 567 c.p.c. secondo comma.

N.B. A parere del professionista incaricato all'esame della documentazione depositata in atti, non è possibile affermare che sugli immobili oggetto di pignoramento sussista la continuità delle trascrizioni per il ventennio, ai sensi e per gli effetti dell'art 2650 c.c.

La continuità della trascrizione sarebbe interrotta mancando la trascrizione dell'accettazione dell'eredità della Sig.ra Splendori Elena, da parte degli eredi (denuncia di successione del 04/05/1993).

Al fine di ripristinare la continuità di trascrizione, ritiene il delegato sia opportuno far trascrivere atto che comporti l'accettazione tacita dell'eredità in capo al debitore esecutato e agli altri comproprietari (vds relazione per l'esame della documentazione ipocatastale in atti della procedura).

OSSERVAZIONI

Il sottoscritto CTU, riportando quanto ritenuto dal professionista delegato, da doversi sanare ai fini della vendita per il ripristino della continuità delle trascrizioni nel ventennio, fa notare che dalla data di apertura della successione in questione al pignoramento sono trascorsi oltre 20 anni.

9 – CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROPRIETA'

Si riportano cronologicamente i titoli di proprietà relativi agli immobili pignorati fino al periodo attuale:

Atto di assoggettamento dei beni al regime di comunione legale rep.1010 del 13/01/1978 a rogito del notaio Renato De Rienzi, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 04/02/1978 ai nn.ri 3149 R.G. e 2678 R.P.e registrato a Velletri il 02/02/1978 al n°395 mod. T Vol 191, con il quale i coniugi ***** (C.F. *****) ed ***** (C.F.*****) dichiaravano la volontà di sottoporre i beni posseduti al regime di comunione legale dei beni, in virtù di matrimonio contratto in data 02/02/1958, come riportato in registro atti del Comune di Montecompatri in data 11/01/1978.

Gli immobili assoggettati al regime di comunione risultano: terreno al Catasto Terreni al Fg.13 part.IIa 140 di are 2 e centiare 20 con fabbricato di vecchia costruzione al piano terra denunciato all'U.T.E. il 21/01/1963 al n°40 e piano primo allo stato grezzo in quanto in corso di costruzione.

Denuncia di successione (causa morte) di *** del 04/05/1993 n°102763.1/1993** registrata all'Agenzia delle Entrate di Frascati in data 04/11/1993 al n°29 volume 319.

Per quota legittima spettante l'Esecutato ha ricevuto il diritto di proprietà di 1/9 indiviso dei beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare, censiti al N.C.E.U. del Comune di Montecompatri al Fg. 13 part.IIa 140 sub 3,4,5,6,7,8.

Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma rep.957 del 04/07/2006 trascritto in data 20/09/2006 al n°37367 di formalità contro ***** (C.F. TLLVGL27S08E958M) in qualità di rappresentante legale della *****e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 23/10/2006 al n°38042.

Con il suddetto decreto di trasferimento l'Esecutato insieme a ***** e ***** , acquisiva l'ulteriore diritto di proprietà, oltre 1/9 già suo, pari rispettivamente ad 1/3 della quota ideale di 2/3 dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, da ***** a seguito di Fallimento N***** del ***** della *****.

10 – ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del certificato notarile sostitutivo depositato dal Creditore Procedente in data 16/10/2015 (art. 567 comma 2° c.p.c.), nonché dalla relazione preliminare del professionista delegato all'esame della documentazione ipocatastale, si riportano qui di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per il ventennio antecedente all'esecuzione immobiliare in atto:

Trascrizioni contro

Trascrizione n°26620 R.P. e n°41202 R.G. del 30/12/1998 **trascrizione di pignoramento immobiliare** del Tribunale di Velletri emesso dalla Pretura di Frascati in data 04/11/1998 rep.1514 a favore di ***** con sede in Roma, nei confronti di ***** , ***** , ***** e ***** .

Detta trascrizione grava su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Montecompatri al fg. 13 part.IIa 140 sub 5

Trascrizione n°19991 R.P. e n°29500 R.G. del 25/07/2001 **sentenza dichiarativa di fallimento** in favore della masse dei creditori del Fallimento dell'impresa ***** con sede a Roma (Cod.Fisc. *****), a carico di ***** (nato a Marino il giorno 08/11/1927) in forza di sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Roma in data ***** .

Detta trascrizione grava sul diritto di 2/3 di proprietà di ***** di tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Trascrizione n°10406 R.P. del 31/03/2004 **sentenza dichiarativa di fallimento** richiesta dal curatore dott.ssa ***** in favore della masse dei creditori del Fallimento dell'impresa ***** con sede a Roma (Cod.Fisc. *****), a carico di ***** (nato a Marino il giorno 08/11/1927) in forza di sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Roma in data ***** .

La trascrizione di cui sopra grava sulla quota di 2/3 del terreno sito in Comune di Montecompatri, al N.C.E.U. fg.13 part.IIIa 140;

Trascrizione n°41023 R.P. e n°70733 R.G. del 27/10/2005 **domanda giudiziale** in favore di ***** con sede in Roma, P.Iva ***** a carico del fallimento n.***** Impresa ***** , con sede in Roma (Cod.Fisc.*****), gravante su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Trascrizione n°22534 R.P. e n°38683 R.G. del 13/06/2006 **domanda giudiziale** in favore di ***** con sede a Roma, P.Iva ***** a carico del fallimento n.***** Impresa ***** , con sede in Roma (Cod.Fisc.*****), nonché ***** , ***** , ***** e ***** , gravante su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Trascrizione n°20675 R.P. e n° del 16/07/2015 **trascrizione di pignoramento immobiliare** per atto giudiziario del Tribunale di Velletri a favore del Creditore Procedente Sig.ra ***** (Cod.Fisc.*****) ed a carico dell'Esecutato ***** , gravante su tutti i beni immobili oggetto della presente procedura, per la quota di proprietà di 1/3.

Iscrizioni contro

Iscrizione n°8121R.P. del 06/04/2007 in favore di ***** agente ***** della Provincia di Roma, a carico di ***** .

Iscrizione n°19330.P. del 06/08/2007 in favore di ***** agente di riscossione della Provincia di Roma, a carico di ***** .

Iscrizione n°2809R.P. del 27/05/2014 di **ipoteca giudiziale** in forza di sentenza di separazione personale n°2809 del 27/04/2014 a favore di ***** (Cod.Fisc.*****) ed a carico dell'Esecutato ***** , la quale grava sugli immobili pignorati.

OSSERVAZIONI: Come riportato dal professionista delegato sui beni pignorati risultano due sentenze dichiarative di fallimento del Tribunale di Roma (formalità n°19991 del 25/07/2001 e n°10406 del 31/03/2004) ed un pignoramento immobiliare trascritto dal Tribunale di Velletri (formalità n°26620 del 31/12/1998), non ancora cancellati dal decreto di trasferimento del 2006 del Tribunale di Roma (vds ingiunzione sul decreto di trasferimento nei titoli di proprietà).

Il fallimento N°***** presso il Tribunale di Roma si è concluso e il pignoramento immobiliare del 1998 non è altresì mai stato iscritto a ruolo.

Sugli immobili pignorati risultano altresì trascritte due domande giudiziali di esecuzione in forma specifica, in favore della società ***** antecedenti alla data della trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura.

Riferisce il delegato Avv. ***** , relativamente a tali domande giudiziali, di aver verificato presso il Tribunale di Velletri e la Corte di Appello di Roma lo stato di eventuali procedimenti civili ma i procedimenti non risultano iscritti al ruolo.

In merito a quest'ultima circostanza, il sottoscritto tecnico incaricato ha verificato analogamente al delegato, presso lo sportello informatico del Tribunale Civile di Roma, l'iscrizione al ruolo delle domande giudiziali.

L'unica iscrizione al ruolo delle due domande giudiziali risultata del 23/11/2005 ed è relativa a contenzioso civile definitosi precedentemente al decreto di trasferimento rep.957 del 04/07/2006.

In proposito, si è acquisita certificazione dell'iscrizione al ruolo di procedure pendenti presso il Tribunale di Roma (vds documentazione in allegato).

11 – INTERVENTI E NOTIFICHE COMPROPRIETARI

Con atto depositato in data 23/12/2015 **è intervenuta** nella procedura esecutiva in corso ***** con sede in Roma ***** , **per credito in sede chirografaria di € 9.628,33.**

I comproprietari a cui notificare l'avviso ex art 599 c.p.c. sono:

-Sig.ra ***** nata a Roma il 02/12/1967 (C.Fisc. *****);

-Sig. ***** nato a Roma il 15/02/1962 (C.Fisc. *****);

12 – DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area in cui sono situati gli immobili pignorati ricade in **zona C – sottozona C1/a: Espansione** - del P.R.G. del Comune di Montecompatri (approvato con Delibera del C.C. n. 36 del 13/07/1984).

Trattasi di aree di insediamenti residenziali fuori dal limite del centro urbano e aree di completamento con densità comprensoriale di 125 abitanti per ettaro.

La zona di P.R.G. di ubicazione dei beni immobiliari è altresì ricompresa nel "**Piano Particolareggiato della Frazione Laghetto**", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°19 del 19/02/1995, le cui norme tecniche di attuazione forniscono specifiche indicazioni per le aree a destinazione C1/a di P.R.G. (indice di fabbricab. fondiaria =1,00 mc/mq, altezza max 10,50 m, lotto minimo 1000 mq, destinazioni d'uso, standard per aree).

La specifica zona di ubicazione dei beni è contenuta nell'isolato 5 definito dal comprensorio del piano particolareggiato.

L'area infine, appartiene alla Classe III della zonazione acustica del territorio comunale, ovvero a zona di tipo misto con Leq = 60-50 dBA.

13 – VINCOLI

La zona di riferimento dei beni sottoposti a procedura esecutiva è classificata come zona MC 7/7 Zone Compromesse nel Piano Territoriale Paesistico 9 - Castelli Romani, ma non è sottoposta a PTPR e pertanto **non soggetta a vincoli ambientali secondo il Dlg. 42/2004**.

Non sussiste inoltre sull'area il vincolo idrogeologico a cui sono sottoposte aree del Comune di Montecompatri.

14 – REGOLARITA' AMMINISTRATIVA IMMOBILI

Parte del piano terra del fabbricato di cui al compendio immobiliare pignorato è stato edificato con **Licenza Edilizia n.2/961 del 31/01/1961**, rilasciata a ***** e ***** per la costruzione di un appartamento per civile abitazione.

La restante parte del corpo di fabbrica al piano terra è stata realizzata nel medesimo periodo.

Successivamente, previa domanda prot.1102 del 22/02/1975 (pratica edilizia n°1729), veniva rilasciata dal Comune di Montecompatri la **Licenza Edilizia n.41/975 del 22/10/1975** per assentire la sopraelevazione del corpo di fabbrica di un piano abitativo e di un sottotetto.

I lavori di sopraelevazione licenziati come sopra nel 1975, furono iniziati in data 05/04/1976.

Per intervenute necessità di adeguamento statico del fabbricato, nonché per migliore razionalizzazione d'uso nella sopraelevazione, è stata richiesta e concessa dal Comune di Montecompatri la **Variante in corso d'opera n.32/976 del 21/07/1976 (pratica edilizia n°1869)**.

Il 31/03/1987 con prot.004024 è stata altresì presentata la Domanda di Condono Edilizio N°1059/87 per difformità realizzative, ai sensi della L. 47/85.

Allo stato attuale la pratica di Condono Edilizio va completata in quanto è stata corrisposta parte dell'oblazione, ma la pratica necessita di integrazioni documentali e progettuali, più volte sollecitate dall'Amministrazione Comunale.

Nel 1999 infine, l'Esecutato della presente procedura ha richiesto trasferimento dei diritti edificatori su altri lotti terreno adiacenti, relativamente alla cubatura non sopraelevata del fabbricato in trattazione, per ottenere concessione edilizia per la costruzione di N°2 fabbricati nel comparto G-I del comprensorio Laghetto.

La Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole in data 27/04/1999 con prot.5849 e previo atto d'obbligo è stata rilasciata Concessione Edilizia n°3/2001 in data 23/01/2001.

DIFFORMITA' EDILIZIE E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Allo stato attuale lo scrivente riferisce che i cespiti immobiliari sono conformi allo stato di accatastamento, a meno di difformità lievi quali l'apertura di parte di un tramezzo nella cucina

dell'appartamento int.1 al piano terra e la destinazione nell' appartamento int.2 di altro ambiente vicino a cucina, rispetto a quanto indicato.

Dal punto di vista amministrativo gli immobili sono prevalentemente conformi alla penultima Licenza Edilizia rilasciata n°41/975 del 22/10/1975 (ad eccezione della cantina), a meno della mancata sopraelevazione di altri piani abitativi.

Come relazionato precedentemente per le modifiche apportate e non eseguite alla volumetria, ai prospetti e all'interno delle unità immobiliari, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85.

Le modifiche effettuate e non licenziate alla costruzione sono pertanto sanabili per l'istanza presentata, ma richiedono integrazione progettuale e documentale della pratica.

Il sottoscritto Esperto valuta forfettariamente i costi di oneri rimanenti, spese di istruttoria e spese tecniche occorrenti alla definizione della pratica di sanatoria in € 8.000,00 complessivi.

15 – FORMAZIONE DEI LOTTI E CONDIZIONI DI VENDITA

Poiché nel complesso dei beni pignorati vi sono tre distinti appartamenti per civile abitazione con corte annessa, oltre a locale garage, **si è proceduto alla formazione di n°4 distinti lotti di vendita,** accorpando ad alcuni di essi locale cantina e lastrico solare.

I lotti di vendita saranno contraddistinti dalla denominazione: **Lotto n°1, Lotto n°2, Lotto n°3, Lotto n°4;**

La vendita di cui ai lotti formati non è soggetta ad IVA.

16 – DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili interessati dalla procedura forzata sono attualmente occupati e precisamente:

- piano terra interno 1: occupato dalla sorella dall'Esecutato;
- piano terra interno 2: occupato dal fratello del debitore con i familiari;
- piano primo interno 3: occupato dall'Esecutato e dalle sue figlie;
- cantina al piano seminterrato, garage al piano terra e lastrico solare: ad uso promiscuo;

Il fratello e la sorella dell'Esecutato, oltre ad essere occupanti di alcuni immobili, sono anche proprietari del residuo diritto di proprietà (2/3) non pignorato con la presente esecuzione immobiliare.

Quanto risultante dall'accesso agli immobili sullo stato di occupazione, è confermato altresì dalle indagini anagrafiche svolte presso il Comune di Montecompatri.

17 – CONVENZIONE MATRIMONIALE

Gli immobili di cui alla presente procedura sono stati acquisiti nel diritto complessivo di 1/3 di proprietà indiviso, in forza di Denuncia di Successione di ***** del 04/05/1993 registrata all'Agenzia delle Entrate di Frascati al n°29 Vol.319 in data 04/11/1993 e per successivo Decreto di

Trasferimento del Tribunale di Roma del 04/07/2006 rep. 957, trascritto il 20/09/2006 al n°37367 di formalità.

Trattasi di beni personali.

18 – ONERI CONDOMINIALI

Nella fattispecie in esame, ovvero in assenza di regolamento condominiale e riparto millesimale, **non sussistono oneri condominiali da corrispondere.**

19 – VALUTAZIONE IMMOBILIARE E STIMA DEI LOTTI

Lo scrivente Esperto Estimatore ritiene di valutare gli immobili pignorati con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", raffrontando i beni da stimare con altri similari.

I beni immobili di confronto da raffrontare appartenenti allo stesso segmento di mercato immobiliare di riferimento, analogo altresì per stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono caratterizzati da prezzi oggettivi di cessione che vengono trattati in termini statistici al fine di determinare il valore corrente a mq di superficie lorda.

La comparazione diretta avviene con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Nel formulare il valore di stima il sottoscritto tecnico ha tenuto conto anche dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2015), nonché l'effettivo stato di manutenzione e conservazione degli immobili stessi.

Il valore di mercato sarà quindi:

$$Vm = Po \times So$$

dove :

Vm = valore di mercato del bene generico oggetto di stima;

Po = prezzo unitario ordinario;

So = superficie convenzionale del bene generico oggetto di stima.

$$Po = \frac{p1 S1 + p2 S2 + p3 S3 + \dots + pn Sn}{(po + p1 + p2 + p3 + \dots + pn Sn)}$$

Po = prezzo unitario ordinario;

Pi = prezzo unitario del bene iesimo similare;

Si = superficie convenzionale del bene iesimo similare.

Il valore di stima o più probabile valore di mercato si ricava moltiplicando il prezzo unitario (Prezzo/mq) per la superficie catastale complessiva omogenizzata (SCC).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE So e VM COMPLESSIVO

(D.P.R. 138/98 del 23 marzo 1998)

La superficie lorda da considerare nella stima immobiliare So è pari alla somma della superficie coperta (SC) e della superficie delle pertinenze esclusive o accessorie (SP) comunicanti e non comunicanti, opportunamente omogenizzate, ovvero trasformate in valori unitari attraverso moltiplicazione di coefficienti stabiliti dal DPR 198/98.

La superficie coperta include anche le superfici occupate dai muri interni pari al 100% e quella dei muri perimetrali, valutati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari.

Le superfici delle pertinenze esclusive quali terrazze e balconi comunicanti viene valutata, in conformità al D.P.R. citato, pari alla superficie lorda per il coefficiente di 0,30 fino al concorrere di 25 mq e di 0,10 oltre i 25 mq.

Il terrazzo-lastrico solare non comunicante si considera per il 15% ovvero a 0,15 per i primi 25 mq e a 0,05 oltre i 25 mq.

La superficie di cantine di pertinenza è valutata per il coefficiente 0,25 trattandosi di pertinenze di tipo accessorio non comunicanti con i vani principali, mentre l'autorimessa a diversa destinazione d'uso a 0,50.

La superficie del giardino infine viene ragguagliata al valore di mq unitario, moltiplicando la superficie lorda per 0,10 fino al concorrere della superficie coperta dell'edificio e la rimanente estensione per 0,02.

Per quanto detto sopra si ha:

$$\underline{So = SC + SP}$$

dove:

SC = Superficie coperta;

SP = Superficie della pertinenza omogenizzata;

So = Superficie complessiva totale;

per cui:

Appartamento piano terra int.1 (sub 3)

$$SC = So = mq 72,15$$

Appartamento piano terra int.2 (sub 4)

$$SC = So = mq 115,11$$

Appartamento piano primo int.3 (sub 5)

$$SC = mq 156,37$$

$$SP = mq 16,43 \times 0,3 + 19,23 \times 0,30 + 5,31 \times 0,30 = mq 12,29$$

$$So = 156,37 + 12,29 = mq 168,66$$

Cantina piano piano s1 (sub 7)

$$SP = So = mq 56,82 \times 0,25 = mq 14,20$$

Autorimessa piano terra (sub 8)

$$SP=So = mq 39,58 \times 0,50 = mq 19,79$$

Corte esterna piano terra

$$SP = mq 156,37 \times 0,10 + mq 1220 - (mq 156,37 \times 2 + mq 47,40) \times 0,02 = mq 17,19$$

$$So = mq 17,19$$

Il valore Po determinato statisticamente dalle compravendite effettuate nel segmento di mercato di riferimento è pari a circa **€ 1.500,00/mq di superficie unitaria**

Pertanto si avrà:

Appartamento piano terra int.1 (sub 3)

$$Vm1 = Po \times So = € 1.500,00/mq \times mq 72,15 = € 108.225,00$$

Appartamento piano terra int.2 (sub 4)

$$Vm2 = Po \times So = € 1.500,00/mq \times mq 115,11 = € 172.665,00$$

Appartamento piano primo int.3 (sub 5)

$$Vm3 = Po \times So = € 1.500,00/mq \times mq 168,66 = € 252.990,00$$

Latricle solare piano secondo (sub 6)

$$Vm4 = Po \times So = € 1.500,00/mq \times mq 13,70 = € 20.550,00$$

Cantina piano s1 (sub 7)

$$Vm5 = Po \times So = € 1.500,00/mq \times mq 14,20 = € 21.300,00$$

Locale garage piano terra (sub 8)

$$Vm6 = Po \times So = € 1.500,00/mq \times mq 19,79 = € 29.685,00$$

Giardino piano terra

$$Vm7 = Po \times So = € 1.500,00/mq \times mq 17,19 = € 25.785,00$$

Valore complessivi stimato VM = Vm1 + Vm2 + Vm3 + Vm4 + Vm5 + Vm6 + Vm7

$$VM = € 108.225,00 + € 172.665,00 + € 252.990,00 + € 20.550,00 + € 21.300,00 + € 29.685,00 + € 25.785,00$$

$$= \underline{\underline{€ 631.200,00}}$$

LOTTO N.1

Descrizione	Sup.om.	Valore unit.	Valore lotto	Valore lotto complessivo
	[mq.]	[€/mq.] [€]	[€]	[€]
Appartamento per civile abitazione al piano terra int.1 con giardino sito in Comune di Montecompatri Via delle Marmorelle 237	mq 72,15	€ 1.500,00	€ 108.225,00	€ 108.000,00
Corte pertinenziale ad uso esclusivo	mq 1.220	€ 1.500,00	€ 25.785,00	€ 25.785,00

fabbricato			
LOTTO N°1		VALORE LOTTO N°1	€ 133.785,00

Arrotondato per eccesso a € 134,000,00

Al valore così ottenuto, verrà detratta la somma forfetaria di € 2.000,00 (€ 8.000 complessiva/4 lotti) per spese tecniche, oneri concessori ed interessi, diritti di istruttoria e segreteria per l'ultimazione della pratica edilizia ed il relativo rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per cui:

€ 134.000,00 - € 2.000,00 = € 132.000,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....€ 132.000,00

*** QUOTA PARI AD 1/3 PRO-INDIVISO**

DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO.....€ 44.000,00

LOTTO N.2

Descrizione	Sup.om.	Valore unit.	Valore lotto	Valore lotto complessivo
	[mq.]	[€/mq.] [€]	[€]	[€]
Appartamento per civile abitazione al piano terra int.2 con giardino sito in Comune di Montecompatri Via delle Marmorelle 237	mq 115,11	€ 1.500,00	€ 172.665,00	€ 172.665,00
Corte pertinenziale ad uso esclusivo fabbricato	mq 1.220	€ 1.500,00	€ 25.785,00	€ 25.785,00
Cantina al piano S1	mq 14,20	€ 1.500,00	€ 21.300,00	€ 21.300,00
LOTTO N°2		VALORE LOTTO N°2	€ 219.750,00	€ 219.750,00

Al valore così ottenuto, verrà detratta la somma forfetaria di € 2.000,00 (€ 8.000 complessiva/4 lotti) per spese tecniche, oneri concessori ed interessi, diritti di istruttoria e segreteria per l'ultimazione della pratica edilizia ed il relativo rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per cui:

€ 219.750,00 - € 2.000,00 = € 217.750,00

Arrotondato in difetto a € 217.500,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....€ 217.500,00

*** QUOTA PARI AD 1/3 PRO-INDIVISO**

DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO.....€ 72.500,00

LOTTO N.3

Descrizione	Sup.om.	Valore unit.	Valore lotto	Valore lotto arrotondato
-------------	---------	--------------	--------------	--------------------------

	[mq.]	[€/mq.] [€]	[€]	[€]
Appartamento per civile abitazione al piano primo int.3 con giardino sito in Comune di Montecompatri Via delle Marmorelle 237	mq 168,66	€ 1.500,00	€ 252.990,00	€ 252.990,00
Corte pertinenziale ad uso esclusivo fabbricato	mq 1.220	€ 1.500,00	€ 25.785,00	€ 25.785,00
Lastrico solare al piano secondo	mq 13,70	€ 1.500,00	€ 20.550,00	€ 20.550,00
LOTTO N°3		VALORE LOTTO N°3		€ 299.325,00

Al valore così ottenuto, verrà detratta la somma forfetaria di €. 2.000,00 (€ 8.000 complessiva/4 lotti) per spese tecniche, oneri concessori ed interessi, diritti di istruttoria e segreteria per l'ultimazione della pratica edilizia ed il relativo rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per cui:

€ 299.325,00 - € 2.000,00 = € 297.325,00

Arrotondato in difetto a €. 297.000,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....€. 297.000,00

*** QUOTA PARI AD 1/3 PRO-INDIVISO**

DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO.....€. 99.000,00

LOTTO N.4

Descrizione	Sup.om.	Valore unit.	Valore lotto	Valore lotto arrotondato
	[mq.]	[€/mq.] [€]	[€]	[€]
Locale garage al piano S1	mq 19,79	€ 1.500,00	€ 29.685,00	€ 29.685,00
LOTTO N°4		VALORE LOTTO N°4		€ 29.685,00

Al valore così ottenuto, verrà detratta la somma forfetaria di €. 2.000,00 (€ 8.000 complessiva/4 lotti) per spese tecniche, oneri concessori ed interessi, diritti di istruttoria e segreteria per l'ultimazione della pratica edilizia ed il relativo rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per cui:

€ 29.685,00 - € 2.000,00 = € 27.685,00

Arrotondato in difetto a €. 27.000,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....€. 27.000,00

*** QUOTA PARI AD 1/3 PRO-INDIVISO**

DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO.....€. 9.000,00

20 – ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per le unità immobiliari abitative del pignoramento non sono mai state effettuate attestazioni di prestazione energetica o ex attestati di certificazione energetica.

Lo scrivente Esperto, in adempimento al quesito n.20, ha redatto e presentato presso la Regione Lazio N°3 A.P.E. per gli immobili contraddistinti catastalmente con i sub 3,4,5.

Per gli altri immobili facenti parte del compendio immobiliare pignorato (cantina, garage, lastrico solare), non sussiste obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, data la specifica destinazione d'uso degli stessi.

-Immobile fg 13 part.Ila 140 sub 3 (lotto 1) : Classe energ. “E” con **Epgl nren 130,32 kWh /m² anno**

-Immobile fg 13 part.Ila 140 sub 4 (lotto 2): Classe energ. “G” con **Epgl nren 202,06 kWh /m² anno**

-Immobile fg 13 part.Ila 140 sub 5 (lotto 3): Classe energ. “G” con **Epgl nren 299,45 kWh /m² anno**

21 – SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

LOTTO N°1

Esecuzione immobiliare N. 358/2015 R.G.E	
Promossa da	*****
G.E.	Dott. Riccardo AUDINO
C.T.U.	Ing. Alessandro Lungarini
Recapito	328/4150294

Lotto N°1	X	Prezzo asta	€ 44.000,00	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
Montecompatri		Rm	Via delle Marmorelle 237	Suburbana / LAGHETTO	

Diritti di proprietà:

Piena Prop.tà		quota	1/3	Esecutato	
---------------	--	-------	-----	-----------	--

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categoria	Classe	Rendita Catastale
13	140	3	3,5 v	A/2	2°	€ 379,60

Descrizione sintetica per fabbricato:

Descrizione e superfici utili	*Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e contraddistinto con l'int. 1, costituito da ingresso, bagno, cucina e due camere, per una superficie utile interna di mq 57,94 (S.U.) con corte di pertinenza esterna; confinante ad ovest con l'interno 2 catastalmente sub 4, a sud, a nord, ad est con corte;				
Anno di costruz.	1961-1975-1976	Anno di ristrutturazione	n.n.		
Stato Immobile	Occupato	X	Libero	Locato	
Destinazione PRG	Zona C1a – espansione				
Piani attuativi	Isolato 5 nel Piano Particolareggiato Laghetto				
Vincoli	Nessuno				
Regolarità amministrativa	Il fabbricato di cui sono porzioni i beni immobili, è stato edificato con Licenza Edilizia N°02/961 del 31/01/1961, successiva Licenza Edilizia N°41/975 del 22/10/1975 e seguente Variante in corso d'opera n°32/976 del 21/07/1976, ma per lo stesso risulta presentata domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 n°1059/87 prot. 004024 del 31/03/1987; pratica da integrare ed ultimare; Sanatoria edilizia da completare con costo stimato di circa € 8.000,00 per l'intero fabbricato, di cui € 2.000,00 già detratti dal valore di stima del lotto n°1.				
Atti di provenienza	-Denuncia di successione del 04/05/1993 registrata all'Agenzia delle Entrate di Frascati al n.29 Vol. 219 in data 04/11/1993				

	-Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Roma in data 04/07/2006 rep.957 derivante dal Fallimento N°66045/2000 R.F., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 20/09/2006 al n.37367 di formalità
Classe Energetica	Classe "E" - EPgl 130,32 kWh/m² anno

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

Nota	Data formalità	Formalità
Trascrizione sentenza dichiarativa fallim.	25/07/2001	19991
Trascrizione sentenza dichiarativa fallim.	31/03/2004	10406
Trascrizione domanda giudiziale	27/10/2005	41023
Trascrizione domanda giudiziale	13/06/2006	22543
Iscrizione ipotecaria	06/04/2007	8121
Iscrizione ipotecaria	06/08/2007	19330
Pignoramento immobiliare	24/10/2014	20675

LOTTO N°2

Esecuzione immobiliare N. 358/2015 R.G.E			
Promossa da	*****		
G.E.	Dott. Riccardo AUDINO		
C.T.U.	Ing. Alessandro Lungarini		Recapito 328/4150294

Lotto N°2	X	Prezzo asta	€ 72.500,00		Zona
Comune di:		Prov	Indirizzo		
Montecompatri		Rm	Via delle Marmorelle 237		Suburbana / LAGHETTO

Diritti di proprietà:

Piena Prop.tà	quota	1/3	Esecutato
---------------	-------	-----	-----------

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categoria	Classe	Rendita Catastale
13	140	4	4,5 v	A/2	2°	€ 488,05
13	140	7	47 mq	C/2	7°	€ 213,61

Descrizione sintetica per fabbricato:

Descrizione e superfici utili	*Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e contraddistinto con l'int. 2, costituito da ingresso, bagno, tre camere e cucina per una superficie utile interna di mq 94,65 (S.U.) e corte esterna; *Cantina al piano seminterrato per interni mq 47,00;				
Anno di costruz.	1961-1975-1976	Anno di ristrutturazione			n.n.
Stato Immobile	Occupato	X	Libero	Locato	
Destinazione PRG	Zona C1a – espansione				
Piani attuativi	Isolato 5 nel Piano Particolareggiato Laghetto				
Vincoli	Nessuno				
Regolarità amministrativa	Il fabbricato di cui sono porzioni i beni immobili, è stato edificato con Licenza Edilizia N°02/961 del 31/01/1961, successiva Licenza Edilizia N°41/975 del 22/10/1975 e seguente Variante in corso d'opera n°32/976 del 21/07/1976, ma per lo stesso risulta presentata domanda di sanatoria, ai sensi della L.47/85 n°1059/87 prot. 004024 del 31/03/1987; pratica da integrare ed ultimare; Sanatoria edilizia da completare con costo stimato di circa € 8.000,00 per l'intero fabbricato, di cui € 2.000,00 già detratti dal valore di stima del lotto n°2.				
Atti di provenienza	-Denuncia di successione del 04/05/1993 registrata all'Agenzia delle Entrate di Frascati al n.29 Vol. 219 in data 04/11/1993 -Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Roma in data 04/07/2006 rep.957 derivante dal Fallimento N°66045/2000 R.F., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 20/09/2006 al n.37367 di formalità				
Classe Energetica	Classe "G" - EPgl 202,06 kWh/m² anno				

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

Nota	Data formalità	Formalità
------	----------------	-----------

Trascrizione sentenza dichiarativa fallim.	25/07/2001	19991
Trascrizione sentenza dichiarativa fallim.	31/03/2004	10406
Trascrizione domanda giudiziale	27/10/2005	41023
Trascrizione domanda giudiziale	13/06/2006	22543
Iscrizione ipotecaria	06/04/2007	8121
Iscrizione ipotecaria	06/08/2007	19330
Pignoramento immobiliare	24/10/2014	20675

LOTTO N°3

Esecuzione immobiliare N. 358/2015 R.G.E			
Promossa da	*****		
G.E.	Dott. Riccardo AUDINO		
C.T.U	Ing. Alessandro Lungarini	Recapito	328/4150294

Lotto N°3	X	Prezzo asta	€ 99.000,00		Zona
Comune di:		Prov	Indirizzo		
Montecompatri		Rm	Via delle Marmorelle 237		Suburbana / LAGHETTO

Diritti di proprietà:

Piena Prop.tà	quota	1/3	Esecutato
---------------	-------	-----	-----------

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categoria	Classe	Rendita Catastale
13	140	5	7,5 v	A/2	2°	€ 813,42
13	140	6	-	F5	-	-

Descrizione sintetica per fabbricato:

Descrizione e superfici utili	*Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e contraddistinto con l'int. 3, costituito da ingresso, due bagni, cucina, soggiorno/pranzo e quattro camere, per una superficie utile interna di mq 156,37 (S.U.) con due balconi e balconcino al livello per ulteriori mq 40,97 (S.n.r.) con corte esterna ad uso del fabbricato; *Lastrico solare di copertura al piano secondo per mq 224,00:				
Anno di costruz.	1961-1975-1976	Anno di ristrutturazione			n.n.
Stato Immobile	Occupato	X	Libero	Locato	
Destinazione PRG	Zona C1a – espansione				
Piani attuativi	Isolato 5 nel Piano Particolareggiato Laghetto				
Vincoli	Nessuno				
Regolarità amministrativa	Il fabbricato di cui sono porzioni i beni immobili, è stato edificato con Licenza Edilizia N°02/961 del 31/01/1961, successiva Licenza Edilizia N°41/975 del 22/10/1975 e seguente Variante in corso d'opera n°32/976 del 21/07/1976, ma per lo stesso risulta presentata domanda di sanatoria, ai sensi della L.47/85 n°1059/87 prot. 004024 del 31/03/1987; pratica da integrare ed ultimare; Sanatoria edilizia da completare con costo stimato di circa € 8.000,00 per l'intero fabbricato, di cui € 2.000,00 già detratti dal valore di stima del lotto n°3.				
Atti di provenienza	-Denuncia di successione del 04/05/1993 registrata all'Agenzia delle Entrate di Frascati al n.29 Vol. 219 in data 04/11/1993 -Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Roma in data 04/07/2006 rep.957 derivante dal Fallimento N°66045/2000 R.F., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 20/09/2006 al n.37367 di formalità				
Classe Energetica	Classe "G" - EPgl 299,45 kWh/m² anno				

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

Nota	Data formalità	Formalità
Pignoramento immobiliare	30/12/1998	26620
Trascrizione sentenza dichiarativa fallim.	25/07/2001	19991
Trascrizione sentenza dichiarativa fallim.	31/03/2004	10406
Trascrizione domanda giudiziale	27/10/2005	41023
Trascrizione domanda giudiziale	13/06/2006	22543

Iscrizione ipotecaria	06/04/2007	8121
Iscrizione ipotecaria	06/08/2007	19330
Pignoramento immobiliare	24/10/2014	20675

LOTTO N°4

Esecuzione immobiliare N. 358/2015 R.G.E			
Promossa da	*****		
G.E.	Dott. Riccardo AUDINO		
C.T.U	Ing. Alessandro Lungarini		Recapito 328/4150294

Lotto N°4	X	Prezzo asta	€ 9.000,00		Zona
Comune di:		Prov	Indirizzo		
Montecompatri		Rm	Via delle Marmorelle 237		Suburbana / LAGHETTO

Diritti di proprietà:

Piena Prop.tà	quota	1/3	Esecutato
---------------	-------	------------	-----------

Dati catastali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categoria	Classe	Rendita Catastale
13	140	8	33 mq	C/6	4°	€ 127,82

Descrizione sintetica per fabbricato:

Descrizione e superfici utili	*Locale garage posto al piano terra di mq utili 33,80 (S.n.r.)				
Anno di costruz.	1975-1976	Anno di ristrutturazione			n.n.
Stato Immobile	Occupato ad uso promiscuo	X	Libero	Locato	
Destinazione PRG	Zona C1a – espansione				
Piani attuativi	Isolato 5 nel Piano Particolareggiato Laghetto				
Vincoli	Nessuno				
Regolarità amministrativa	L'immobile garage unitamente al fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia N°41/975 del 22/10/1975 e seguente Variante in corso d'opera n°32/976 del 21/07/1976; risulta presentata domanda di sanatoria, ai sensi della L.47/85 n°1059/87 prot. 004024 del 31/03/1987; pratica da integrare ed ultimare; Pratica di sanatoria edilizia da completare con costo stimato di circa € 8.000,00 per l'intero fabbricato, di cui € 2.000,00 già detratti dal valore di stima del lotto n°4.				
Atti di provenienza	-Denuncia di successione del 04/05/1993 registrata all'Agenzia delle Entrate di Frascati al n.29 Vol. 219 in data 04/11/1993 -Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Roma in data 04/07/2006 rep.957 derivante dal Fallimento N°66045/2000 R.F., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 20/09/2006 al n.37367 di formalità				

Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

Nota	Data formalità	Formalità
Trascrizione sentenza dichiarativa fallim.	25/07/2001	19991
Trascrizione sentenza dichiarativa fallim.	31/03/2004	10406
Trascrizione domanda giudiziale	27/10/2005	41023
Trascrizione domanda giudiziale	13/06/2006	22543
Iscrizione ipotecaria	06/04/2007	8121
Iscrizione ipotecaria	06/08/2007	19330
Pignoramento immobiliare	24/10/2014	20675

22 – RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Trattasi di unità immobiliare al piano terra (int.1) con corte pertinenziale esclusiva ad uso del fabbricato, occupata e da sanare, ubicata nel Comune di Montecompatri Via delle Marmorelle n°237 (già 9) e precisamente:

* **Quota indivisa pari ad 1/3 di appartamento per civile abitazione al piano terra (int.1)** costituito di: ingresso, bagno, cucina e due camere, per una superficie utile interna di mq 57,94 (S.U.) con corte esterna al piano terra; confinante ad ovest con l'interno 2 catastalmente sub 4 , a sud, nord ed est con corte;

Censito al N.C.E.U. del Comune di Montecompatri (Rm):

* **Fg. 13 part.IIIa 140 sub 3** Cat. A/2 cl. 2° vani 3,5 - R.C. € 379,60 (abitazione);

Il fabbricato di cui è porzione immobiliare l'appartamento, è stato edificato con Licenza Edilizia N°02/961 del 31/01/1961, successiva Licenza Edilizia N°41/975 del 22/10/1975 e seguente Variante in corso d'opera n°32/976 del 21/07/1976; per lo stesso risulta presentata domanda di sanatoria, ai sensi della L.47/85 n°1059/87 prot. 004024 del 31/03/1987; pratica da integrare ed ultimare;

Pervenuto come diritto di proprietà all'Esecutato, in forza di denuncia di successione del 04/05/1993 registrata all'Agenzia delle Entrate di Frascati al n°29 Vol.319 in data 04/11/1993 e per decreto di trasferimento del Tribunale di Roma del 04/07/2006 rep.957 trascritto il 20/09/1993 alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 al n°37367 di formalità.

Classe energetica "E" con Epgl nren 130,32 kWh/m² anno

Vendita non soggetta ad iva.

VALORE LOTTO.....€ 132.000,00

***QUOTA PARI AD 1/3 PRO-INDIVISO DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO**

PREZZO A BASE D'ASTA.....€ 44.000,00

LOTTO 2

Trattasi di unità immobiliare al piano terra (int.2) con corte pertinenziale ad uso del fabbricato, occupata e da sanare, ubicata nel Comune di Montecompatri Via delle Marmorelle n°237 (già 9) e precisamente:

* **Quota indivisa pari ad 1/3 di appartamento per civile abitazione al piano terra (int.2)** costituito di: ingresso, bagno, tre camere e cucina, per una superficie utile interna di mq 94,65 (S.U.) con corte esterna; confinante ad est con l'int. 1 catastalmente sub 3 , a nord ed ovest con corte di pertinenza e a sud con vano scale;

* **Quota indivisa pari ad 1/3 di locale cantina al piano S1** costituito di: unico locale della S.U. di mq 47,34 munito di finestra di aereazione e porta in ferro di ingresso;

Censiti al N.C.E.U. del Comune di Montecompatri (Rm):

* **Fg. 13 part.IIa 140 sub 4** Cat. A/2 cl. 2° vani 4,5 - R.C. € 488,05 (abitazione);

* **Fg. 13 part.IIa 140 sub 7** Cat. C/2 cl. 7° mq 47 - R.C. € 213,61 (cantina);

Il fabbricato di cui sono porzioni i beni immobili, è stato edificato con Licenza Edilizia N°02/961 del 31/01/1961, successiva Licenza Edilizia N°41/975 del 22/10/1975 e seguente Variante in corso d'opera n°32/976 del 21/07/1976, ma per lo stesso risulta presentata domanda di sanatoria, ai sensi della L.47/85 n°1059/87 prot. 004024 del 31/03/1987; pratica da integrare ed ultimare;

Pervenuti come diritti di proprietà all'Esecutato, per denuncia di successione del 04/05/1993 registrata all'Agenzia delle Entrate di Frascati al n°29 Vol.319 in data 04/11/1993 e per decreto di trasferimento del Tribunale di Roma del 04/07/2006 rep.957 trascritto il 20/09/1993 alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 al n°37367 di formalità.

Classe energetica "G" con Epgl nren 202,06 kWh/m² anno

Vendita non soggetta ad iva.

VALORE LOTTO.....€ 217.500,00

***QUOTA PARI AD 1/3 PRO-INDIVISO DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO**

PREZZO A BASE D'ASTA.....€ 72.500,00

LOTTO 3

Trattasi di unità immobiliare al piano primo (int.3) con corte pertinenziale ad uso del fabbricato, occupata e da sanare, ubicata nel Comune di Montecompatri Via delle Marmorelle n°237 (già 9) e precisamente:

* **Quota indivisa pari ad 1/3 di appartamento per civile abitazione al piano primo (int.3)** costituito di: ingresso, due bagni, cucina, soggiorno/pranzo e quattro camere, per una superficie utile interna di mq 156,37 (S.U.) con due balconi e balconcino al livello per ulteriori mq 40,97 (S.N.R.) con corte esterna al piano terra; confinante con affaccio su corte esterna a nord, est, ovest e a sud con corte esterna e vano scale;

* **Quota indivisa pari ad 1/3 di lastrico solare al piano secondo** costituito di: superficie complessiva a terrazzo di mq 224,00 con affaccio su tutti i lati, accessibile da vano scale attraverso porta in ferro.

Censiti al N.C.E.U. del Comune di Montecompatri (Rm):

***Fg. 13 part.IIa 140 sub 5** Cat. A/2 cl. 2° vani 7,5 - R.C. € 813,42 (abitazione);

***Fg. 13 part.IIa 140 sub 6** (lastrico solare);

Il fabbricato di cui sono porzioni i beni immobili, è stato edificato con Licenza Edilizia N°02/961 del 31/01/1961, successiva Licenza Edilizia N°41/975 del 22/10/1975 e seguente Variante in corso d'opera n°32/976 del 21/07/1976; per lo stesso risulta presentata domanda di sanatoria, ai sensi della L.47/85 n°1059/87 prot. 004024 del 31/03/1987; pratica da integrare ed ultimare;

Pervenuti come diritti di proprietà all'Esecutato, per denuncia di successione del 04/05/1993 registrata all'Agenzia delle Entrate di Frascati al n°29 Vol.319 in data 04/11/1993 e per decreto di trasferimento del Tribunale di Roma del 04/07/2006 rep.957 trascritto il 20/09/1993 alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 al n°37367 di formalità.

Classe energetica "G" con Epgl nren 299,45 kWh/m² anno

Vendita non soggetta ad iva.

VALORE LOTTO.....€ 297.000,00

***QUOTA PARI AD 1/3 PRO-INDIVISO DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO**

PREZZO A BASE D'ASTA.....€. 99.000,00

LOTTO 4

Trattasi locale garage al piano terra, occupato e da sanare, ubicato nel Comune di Montecompatri Via delle Marmorelle n°237 (già 9) e precisamente:

* **Quota indivisa pari ad 1/3 di locale garage al piano terra** costituito di: unico ambiente con copertura piana della superficie di mq 47,34 ed altezza di 2,60 m, accessibile da porta scorrevole in ferro;

Censito al N.C.E.U. del Comune di Montecompatri (Rm):

***Fg. 13 part.IIa 140 sub 8** Cat. C/6 cl. 4° mq 33 - R.C. € 127,82;

L'immobile garage unitamente al fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia N°41/975 del 22/10/1975 e seguente Variante in corso d'opera n°32/976 del 21/07/1976; risulta presentata domanda di sanatoria, ai sensi della L.47/85 n°1059/87 prot. 004024 del 31/03/1987; pratica da integrare ed ultimare;

Pervenuto come diritto di proprietà all'Esecutato, per denuncia di successione del 04/05/1993 registrata all'Agenzia delle Entrate di Frascati al n°29 Vol.319 in data 04/11/1993 e per decreto di trasferimento del Tribunale di Roma del 04/07/2006 rep.957 trascritto il 20/09/1993 alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 al n°37367 di formalità.

Vendita non soggetta ad iva.

VALORE LOTTO.....€ 27.000,00

***QUOTA PARI AD 1/3 PRO-INDIVISO DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO**

PREZZO A BASE D'ASTA.....€. 9.000,00

23 – ELENCO DOCUMENTI INTEGRATIVI

ALLEGATI GENERALI

- All.1 - Verbale con quesiti + giuramento;
- All.2 - Verbale di sopralluogo;
- All.3 - Denuncia Successione del 04/05/1993 registrata a Frascati al N°29 Vol.319 del 04/11/1993;
- All.4 - Decreto di trasferimento Tribunale Roma rep.957 del 04/07/2006 (Fallim.n.66045/2000 R.F.);
- All.5 – Certificato iscrizione domande giudiziali;
- All.6 - P.R.G. Comune di Montecompati: zonazione e norme tecniche;
- All.7 - Piano Particolareggiato Laghetto: approvazione, adozione, zonazione e norme;
- All.8 - Piano di zonizzazione acustica;
- All.9 - Licenza edilizia n°2/961 del 31/01/1961 + allegato;
- All.10 - Licenza edilizia n°41/975 del 22/02/1975 + domanda e allegati;
- All.11 - Variante edilizia n°32/976 del 21/07/1976 + allegati;
- All.12 - Domanda condono edilizio prot.004024 del 31/03/1987 + richiesta integrazione documentale;
- All.13 - Autorizzazione allaccio pubblica fognatura;
- All.14 – Utilizzo diritti edificatori per Concessione edilizia n°1/2001;
- All.15 – Estratto di mappa;
- All.16 - Elaborato planimetrico;
- All.17 - Elenco subalterni particella;
- All.18 - Voltura catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 3;
- All.19 - Voltura catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 4;
- All.20 - Voltura catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 5;
- All.21 - Voltura catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 6;
- All.22 - Voltura catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 7;
- All.23 - Voltura catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 8;
- All.24 - Variazione DOCFA Fg.13 part.IIa 140 sub 3;
- All.25 - Variazione DOCFA Fg.13 part.IIa 140 sub 4;
- All.26 - Variazione DOCFA Fg.13 part.IIa 140 sub 5;
- All.27 - Variazione DOCFA Fg.13 part.IIa 140 sub 6;
- All.28 - Variazione DOCFA Fg.13 part.IIa 140 sub 7;
- All.29 - Variazione DOCFA Fg.13 part.IIa 140 sub 8;
- All.30 - Tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° sem. 2015;
- All.31 - Bando d'asta;
- All.32 - Adempimenti art. 173 bis c.p.c.;

All.33 - Perizia versione privacy (formato file);

LOTTO N° 1

- Elaborato Planimetrico;
- Visura storico-catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 3;
- Planimetria catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 3;
- Documentazione fotografica (n°14 foto);
- Attestato di Prestazione Energetica Immobile Fg. 13 part.IIa 140 sub 3;

LOTTO N° 2

- Elaborato Planimetrico;
- Visura storico-catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 4;
- Planimetria catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 4;
- Visura storico-catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 7;
- Planimetria catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 7;
- Documentazione fotografica (n°20 foto);
- Attestato di Prestazione Energetica Immobile Fg. 13 part.IIa 140 sub 4;

LOTTO N° 3

- Elaborato planimetrico;
- Visura storico-catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 5;
- Planimetria catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 5;
- Visura storico-catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 6;
- Planimetria catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 6;
- Documentazione fotografica (n°24 foto);
- Attestato di Prestazione Energetica Immobile Fg. 13 part.IIa 140 sub 5;

LOTTO N° 4

- Elaborato planimetrico;
- Visura storico-catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 8;
- Planimetria catastale Fg.13 part.IIa 140 sub 8;
- Documentazione fotografica (n°8 foto);

Velletri 20/04/2016

L'Esperto
(Ing. ALESSANDRO LUNGARINI)