



## TRIBUNALE DI VELLETRI

**ES. IMM. 673/10**

**G.E. Dott. R. Audino**

**Causa promossa da : Società Gestione Crediti B.P. S.C.p.A.**

**contro**

**:**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Ing. Nando Mastrostefano con studio tecnico in Velletri, Piazza Cairolì n. 37, con ordinanza dell'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Velletri, è stato nominato esperto d'ufficio nel procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da **Società Gestione Crediti B.P. S.C.p.A.** contro i Sig.ri

- [REDACTED]  
[REDACTED]

Ill. mo signor Giudice dell'Esecuzione dopo aver fatto prestare allo scrivente il giuramento di rito all'udienza del 09/05/2011 gli ha posto i seguenti quesiti:

1. Verificare, prima di ogni 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti 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 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 interessato;

**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 per lo strumento urbanistico;

**6.** Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 questo 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;

**8.** Dire, se l'immobile pignorato è 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. 1087;

**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 provati 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;

**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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

**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 articolo 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, 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;

Il Giudice dell'Esecuzione ha altresì autorizzato lo scrivente ad accedere presso i competenti uffici per l'espletamento dell'incarico affidato.

Dopodiché lo stesso Signor Giudice dell'Esecuzione ha fissato la causa al 13-12-2011.

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto esperto si è recato sul luogo per il rilievo dei dati necessari allo scioglimento dei quesiti di cui sopra.

**DATA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria R.R. Immobiliari di Roma 2 in data [REDACTED] al n.

[REDACTED] di formalità a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A.** a carico dei Sig.ri:

- [REDACTED]  
[REDACTED]

per l'immobile sito in Ardea, Località Banditella, Via Mare del Margine n. 18, risulta censita nel Catasto fabbricati del Comune di Ardea fg 48, part.128 cat.A7, classe 3 vani 9,5 R.C. € 1275,65 e precisamente:

*"Villino unifamiliare sviluppatosi su tre livelli (terra, primo e secondo) collegati da scala interna e composto da: salone, cucina, bagno, due ripostigli (di cui uno con accesso esterno), un locale magazzino e corte esclusiva di pertinenza al piano terra; tre camere, disimpegno e bagno al piano primo; locale sottotetto al piano secondo. Il tutto confina con Via Mare del Margine, proprietà x l' o aventi causa per tre lati, salvo altri;"*

Il pignoramento è relativo all'intera quota dell'immobile sopradescritto di proprietà dei Sig.ri:

[REDACTED]  
[REDACTED]

**RISPOSTE AI QUESITI**

**1- verificare, prima di ogni 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);**

Il Notaio Paolo Girolami, notaio delegato nella relazione notarile fa presente quanto segue:

- 1) tempestivamente, in data 23.03.2011, è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Notaio Antonio Mazzocca di Roma ex art. 567 c.p.c.;
- 2) in data 02.12.2010 è stata depositata, nei termini, istanza di vendita ex art. 567 c.p.c.;
- 3) i dati catastali sono corretti ed idonei ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;
- 4) la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento corrisponde a quanto riportato nella certificazione notarile prodotta;
- 5) sulla base delle risultanze documentali prodotte e per gli effetti dell'art. 2650 c.c. sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e le iscrizioni risultano regolari;
- 6) al tempo del pignoramento la parte esecutata era proprietaria dell'immobile pignorato in forza di atto di vendita a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria R.R. di Roma 2 il [REDACTED] di formalità, con il quale la signora [REDACTED] vendeva quanto in oggetto ai sig.ri [REDACTED]

- 7) non sussistono comproprietari cui notificare l'avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c.;
- 8) dai Pubblici Registri Immobiliari risultano vantare un diritto di prelazione EQUITALIA GERIT SPA – in forza di ipoteca iscritta il [REDACTED] di formalità;
- 9) il creditore precedente ha provveduto ad effettuare l'avviso al creditore iscritto Equitalia Gerit Spa ai sensi dell'art. 498 c.p.c., con avviso di ricevimento sottoscritto in data 07.04.2011.

#### DESCRIZIONE IMMOBILE

In ARDEA (RM), Loc. Banditella Via Mare del Margine n. 18:

Villino unifamiliare sviluppatosi ai piani terra, primo e secondo, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ardea al fg. 48 part. 128, cat. A/7, cl. 3, p. T-1-2, vani 9,5

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

FORM. [REDACTED] Conservatoria R.R. II. di Roma 2 Verbale di Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A. e a carico di [REDACTED];

#### CREDITORI ISCRITTI AL VENTENNIO

- FORM. [REDACTED] Conservatoria R.R. II. di Roma 2 ipoteca a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A. ed a carico di [REDACTED] per € 700.000,00 a garanzia di un mutuo di € 350.000,00;
- FORM. [REDACTED] Conservatoria R.R. II. di Roma 2 ipoteca legale a favore di EQUITALIA GERIT S.p.A. ed a carico di [REDACTED] per € 36.898,78 sulla quota di 1/2.

***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.);***

L'immobile è sito nel Comune di Ardea in Via Mare del Margine n. 46. Uscendo da Ardea in direzione Torvaianica si percorre Via Ardeatina SP95b per circa 1200 m fino al secondo incrocio a destra, Via Banditella, superato Fosso Grande la strada diventa Circonvallazione Mare Australe, svoltando a sinistra e percorsi 270 m si svolta a sinistra in Via Mare del Margine, dopo circa 500 m si arriva al

civico 46 dove si ubica l'immobile esecutato.

### **Sopralluoghi**

Il sottoscritto in data 06-06-2010 alle ore 09,30 si è recato sul luogo dell'accesso come preannunciato ed alla presenza di uno degli esecutati, Sig. [REDACTED], ha espletato tutte le operazioni peritali necessarie per definire la consistenza e le rifiniture dell'immobile esecutato mediante misurazioni dirette, indirette, visive e fotografiche;

### **Esito sopralluoghi**

L'immobile esecutato è una casa di abitazione che si sviluppa da cielo a terra per tre piani. Si accede all'immobile tramite una corte esclusiva da Via Mare del Margine, n. 46.

La strada che conduce all'immobile è abbastanza agevole in auto fino alla proprietà.

Si tratta di:

*"Villino, porzione di edificio bifamiliare, su tre livelli da cielo a terra collegati da scala interna e composto da: salone, cucina, camera, sala hobby e due bagni (di cui uno cieco), un ripostiglio con accesso esterno, cantina e corte esclusiva di pertinenza al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno, balconi e terrazzo comunicanti al piano primo; locale sottotetto al piano secondo, lastrico solare praticabile in copertura. Il tutto confina con Via Mare del Margine, particella 352, particella 127, salvo altri; distinto al N.C.E.U. del Comune di Ardea al foglio 48, particella 128".*

### **Consistenze:**

- **Villino su tre livelli**

**Piano terra – giardino con rimessa attrezzi, soggiorno, camera, disimpegno, cucina, due bagni, sala hobby e ripostiglio con accesso esterno:**

Superficie commerciale residenziale	mq	127,02
Superficie utile residenziale	mq	106,12

**Piano primo – tre camere, disimpegno e bagno**

Superficie commerciale residenziale	mq	75,29
Superficie utile residenziale	mq	49,24

**Piano secondo – soggiorno con a/c, camera e bagno**

Superficie commerciale residenziale	mq	74,88
-------------------------------------	----	-------



Superficie utile residenziale	mq	48,78
Sommano:		
<b>Superficie commerciale residenziale</b>		<b>mq 277,19</b>
<b>Superficie utile residenziale</b>		<b>mq 204,14</b>
Superficie terrazzi e balconi	mq	115,19
Superficie giardino	mq	1006,57

**Risulta ubicato nella corte un manufatto a piano terra non descritto nell'atto di acquisto per cui si ritiene realizzato dopo l'ultima sanatoria 326/2003.**

### **Rifiniture**

L'immobile si compone di una porzione di villino bifamiliare su tre livelli da cielo a terra a cui si accede dal giardino privato attraverso un portone in legno massello.

L'edificio è stato realizzato in muratura portante e pilastri con copertura in laterocemento e profili metallici sulle falde inclinate.

Le rifiniture rilevate sono le seguenti:

### **Piano terra**

#### **- soggiorno, camera e disimpegno:**

pavimento in ceramica 27x20 cm;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile, tranne nel soggiorno dove le pareti sono trattate con quarzo plastico;

#### **- cucina:**

pavimento in monocottura 30x30 cm;

rivestimento in ceramica 25x20 cm. h=180 cm;

#### **- bagno cieco:**

pavimento in ceramica 20x20 cm

rivestimento in ceramica 25x20 cm h=200 cm;

#### **- bagno con doccia:**

pavimento in ceramica 20x20 cm;

rivestimento 25x20 cm h=200 cm;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;

sanitari in vitreous china;

rubinetterie commerciali.

**- sala hobby:**

pavimento in ceramica 33x33 cm;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile, con alcune pareti trattate a cortina;

**- corte:**

Viabilità pedonale e veicolare pavimentata con travertino ad *opus incertum*, nella parte laterale dell'edificio il pavimento è in battuto di cemento;

giardino coltivato a prato con siepi, una magnolia, un abete e alberi da frutta;

la recinzione è di varie tipologia: parte in muratura h = m 4,00, parte in rete metallica per h = cm 180; la recinzione sulla strada è in muratura da cm 60 sormontata da ringhiera in cemento pressato;

un cancello in ferro lavorato consente il passo carraio e quello pedonale.

**Piano primo**

**- tre camere e disimpegno:**

pavimento in ceramica 27x20 cm;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile.

**- bagno:**

pavimento in ceramica 20x20 cm;

rivestimento 25x20 cm h=226 cm;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;

sanitari (lavabo, bidet e vaso) in vitreous china;

rubinetterie commerciali.

terrazzo con pavimento in monocottura 16x30 cm; balconi in gres 7,5x15 cm; parapetti in muratura e cemento pressato.

**Piano secondo**

**- camera da letto:**

pavimento in parquet 20x20 cm;  
pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile.

**- Soggiorno con angolo cottura e disimpegno:**

pavimento in ceramica 27x20 cm;  
pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;  
dal disimpegno si accede al pianerottolo in gres 7,5x15 cm con parapetti in ferro; la scala in ferro esterna porta al lastrico solare soprastante praticabile che ha pavimento in fogli di guaina saldati e parapetto in muratura e cemento pressato con h=100 cm.

**- bagno con vasca:**

pavimento in ceramica 30x30 cm;  
rivestimento 30x30 cm h=150 cm;  
pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;  
sanitari in vitreous china;  
rubinetterie commerciali.

Gli infissi di tutti i piani sono in legno e dotati di zanzariere, le finestre hanno la controsoglia in travertino;

-le chiusure sono realizzate con avvolgibili in PVC in tutti i piani mentre grate in ferro proteggono alcuni infissi al piano terra;

-la scala interna di collegamento è in muratura con rivestimento in marmo, parapetto in muratura e corrimano in legno;

-l'esterno dell'edificio è rivestito interamente a cortina con mattoncini.

E' dotato di:

impianto elettrico;

acqua potabile comunale;

citofono elettrico;

riscaldamento autonomo a gas;

fognatura comunale.

Le condizioni del fabbricato sono buone.

**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 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 interessato.**

La descrizione dell'immobile (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) contenuta nel pignoramento risulta conforme rispetto a quella attuale tranne:

- che per il numero civico che risulta essere 46 e non 18;
- che per la data di nascita di [REDACTED] risulta [REDACTED];

Comunque i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

**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;**

La descrizione interna dell'immobile contenuta nel pignoramento non risulta conforme rispetto a quella attuale in quanto:

- il ripostiglio sotto la scala è stato trasformato in cucina;
- il bagno è stato diviso realizzando un secondo bagno;
- al posto della cucina sono stati ricavati una camera da letto e un disimpegno;
- il magazzino è stato trasformato in sala hobby da cui si accede al secondo bagno;
- è stata realizzato un magazzino in aderenza ai muri di confine utilizzata come rimessa attrezzi.

Il sottoscritto esperto ha rilevato inoltre che il censimento catastale del bene esecutato non risulta conforme per cui è stato necessario presentare una variazione DOCFA al NCEU.

**5 - indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;**

Lo strumento Urbanistico del Comune di Ardea prevede per l'area su cui insiste l'immobile la seguente normativa:

*L'area su cui sorge l'immobile è destinata dal vigente PRG, approvato con delibera regionale n. 5192 del 01-08-1984 a Zona E Agricola. Risulta adottato un piano di recupero che inserisce l'area in zona di completamento.*

*L'area non è vincolata ai sensi del D.L.vo 42/2004 (Vincolo Paesaggistico ex Legge 1497/39), né è gravata da usi civici.*

**6 - indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;**

L'immobile è stato realizzato senza autorizzazioni di legge.

La proprietà precedente a quella degli esecutati, sig.ra [REDACTED], ha presentato richiesta di condono ai sensi della legge 47/85 la quale risulta depositata con protocollo 8385 del 26-03-1986.

Fu rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria n. 3771/07 -86.

La pratica n. 3771 pur risultando in visura non è inserita nel faldone 106 indicato.

Il sottoscritto CTU non è in grado, al momento, di individuare le eventuali opere abusive commesse riguardo all'edificio principale.

Il magazzino esterno all'abitazione principale non è indicato nell'atto di acquisto come oggetto di compravendita tra la sig.ra [REDACTED] e gli esecutati, né compare nell'atto di mutuo stipulato con la Banca Popolare di Novara per cui si ritiene che sia stata costruito in seguito, quindi dopo il 29-11-2007, data del rogito notarile con il quale gli esecutati acquistarono il bene pignorato, la qual cosa non ne consente la sanatoria 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 per due motivi: il primo perché la

ragione del credito nasce nel 2007, il secondo in quanto realizzato dopo il 31-03-2003 per cui si applica il comma 9 dell' Art. 31 (L) - *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e più precisamente:

*"9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita."*

**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;**

I Signori:

██  
██

sono proprietari dell'intero immobile indiviso.

per cui il sottoscritto esperto:

- non ritiene provvedere ad alcun frazionamento;
- non ritiene opportuno vendere i beni pignorati in più lotti;
- procede alla formazione di **un unico lotto** così formato:

***"Villino, porzione di edificio bifamiliare, su tre livelli da cielo a terra collegati da scala interna e composto da: salone, cucina, camera, sala hobby e due bagni (di cui uno cieco), un ripostiglio con accesso esterno, cantina e corte esclusiva di pertinenza al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno, balconi e terrazzo comunicanti al piano primo; angolo cottura, pranzo, camera bagno al piano sottotetto, lastrico solare praticabile in copertura. Il tutto confina con Via Mare del Margine, particella 352, particella 127, salvo altri; distinto al N.C.E.U. del Comune di Ardea al foglio 48, particella 128 sub 501".***

**8 - Dire, se l'immobile pignorato è 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. 1087;**

Il bene pignorato appartiene in piena proprietà ai Sig.ri

[Redacted]  
[Redacted]

esecutati in virtù del seguente titolo:

"atto di compravendita rogito Notaio Francesca [Redacted]  
[Redacted], registrato il [Redacted] serie 1T e trascritto il [Redacted] di  
formalità, dalla Signora [Redacted], nata a x il x.t. [Redacted] quale ha edificato  
l'immobile sul terreno pervenutole con scrittura privata autenticata nelle firme dall'Avv. [Redacted]  
[Redacted] Coadiutore temporaneo del Notaio [Redacted]  
[Redacted], registrato il [Redacted] e trascritto [Redacted] di  
formalità, dalla [Redacted] " con sede in x".

vi è quindi certezza in merito al diritto di proprietà da parte del debitore sul bene pignorato all'epoca del pignoramento.

Il sottoscritto esperto ritiene che si debba procedere alla formazione di un unico lotto, **in quanto il bene è indivisibile** e per questo procederà alla stima dell'intero.

**9 - accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente 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 provati 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;**

L'immobile al momento dell'accesso risultava occupato dal Sig. [REDACTED], esecutato, e a titolo gratuito da una signora, di cui l'esecutato non conosce il nome, attualmente in sorveglianza speciale da parte della magistratura.

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

L'immobile al momento dell'accesso risultava in piena disponibilità di uno degli esecutati, il Sig. [REDACTED], che lo abita unitamente ad un'ospite a titolo gratuito.

La Sig.ra [REDACTED] risiede in altro luogo.

**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;**

Il CTU non ha:

- rilevato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- ha accertato l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);**

L'immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio nonché della zona circostante;

- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;
- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare una indagine su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti. Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

Il sottoscritto esperto procede alla formazione di un unico lotto ed alla valutazione mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

#### **LOTTO UNICO**

**"Villino, porzione di edificio bifamiliare, su tre livelli da cielo a terra collegati da scala interna e composto da: salone, cucina, camera, sala hobby e due bagni (di cui uno cieco), un ripostiglio con accesso esterno, cantina e corte esclusiva di pertinenza al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno, balconi e terrazzo comunicanti al piano primo; angolo cottura, pranzo, camera bagno al piano sottotetto, lastrico solare praticabile in copertura.**

**Il tutto confina con Via Mare del Margine, particella 352, particella 127, salvo altri; distinto al N.C.E.U. del Comune di Ardea al foglio 48, particella 128 sub 501".**

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 2.000,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€ 2.000,00 x n. 12 mesi = € 24.000,00 da cui vanno detratte:

per assicurazioni	1,00%
registrazione	1,00%
per perpetuità	1,00%
amministrazione	1,00%
manutenzione	5,00%
sfitti ed inesigibilità	<u>1,50%</u>
Totale	10,50%

per cui avremo € 24.000,00 x 10,50% = € 2.520,00

per cui il reddito netto annuo risulta:

€ 24.000,00 - 2.520,00 = € 21.480,00

Capitalizzando al tasso del 3,00% si ottiene per l'immobile:

**€ 21.480,00 / 3,00% = € 716.000,00.**

#### **Stima sintetica**

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, **al lordo delle spese per la demolizione della parte abusivamente realizzata** prevede un prezzo pari ad €/mq 1.800,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

#### **Consistenze:**

- **Villino su tre livelli**

**Piano terra – giardino con rimessa attrezzi, soggiorno, camera, disimpegno, cucina, due bagni, sala hobby e ripostiglio con accesso esterno:**

Superficie commerciale residenziale mq 127,02

**Piano primo – tre camere, disimpegno e bagno**

Superficie commerciale residenziale mq 75,29

**Piano secondo – soggiorno con a/c, camera e bagno**

mq 74,88

Sommano **Superficie commerciale residenziale** **mq 277,19**

Superficie terrazzi e balconi mq 115,19 x 25% = mq 28,79

Superficie giardino mq 1006,57 x 10% = mq 100,66

**Totale superficie commerciale** **mq 406,64**

Per una Superficie Commerciale di mq 406,64 avremo:

**mq 406,64 x € 1.800,00=€ 728.352,00.**

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

**(€ 716.000,00 + € 728.352,00)/2 = € 722.176,00** valore più probabile dell'intero immobile.

**Il prezzo da porsi a base d'asta per l'immobile è pari a € 722.176,00 che si arrotonda ad € 722.000,00 (settecentoventiduemila/00).**

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

Vedere scheda allegata

**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 precedenti 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;**

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare ai creditori precedenti iscritti o intervenuti e al debitore copia del proprio elaborato entro 45 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;***

il sottoscritto esperto sarà presente qualora pervenissero note di osservazione al proprio elaborato.

***16 - depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 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;***

Il sottoscritto esperto provvederà a depositare almeno 10 gg. prima dell'ordinanza di vendita.

***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);***

vedere allegato

***18 - allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, 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;***

Vedere allegato

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

Il sottoscritto esperto non ha rilevato alcun 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;**

Vedere allegato

**21- estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico**

Vedere cd rom allegato

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto esperto ha potuto rilevare come in Ardea (RM), Via Mare del Margine, n. 46 si trovi l'immobile oggetto dell'esecuzione per il quale si procede alla formazione di un unico lotto e più precisamente:

**LOTTO UNICO**

**"Villino, porzione di edificio bifamiliare, su tre livelli da cielo a terra collegati da scala interna e composto da: salone, cucina, camera, sala hobby e due bagni (di cui uno cieco), un ripostiglio con accesso esterno, cantina e corte esclusiva di pertinenza al piano terra; tre camere, disimpegno, bagno, balconi e terrazzo comunicanti al piano primo; angolo cottura, pranzo, camera bagno al piano sottotetto, lastrico solare praticabile in copertura. Il tutto confina con Via Mare del Margine, particella 352, particella 127, salvo altri; distinto al N.C.E.U. del Comune di Ardea al foglio 48, particella 128 sub 501".**

**Il prezzo da porsi a base d'asta è pari ad € 722.000,00 (settecentoventiduemila/00).**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in piena disponibilità degli esecutati Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

Attualmente è abitato dal sig. [REDACTED] e da un'ospite a titolo gratuito.

La relazione notarile del Notaio Antonio Mazzocca di Roma ha verificato la completezza della documentazione ex art. 567 c. p. c.

**Consistenze:**

Superficie commerciale residenziale	mq 277,19
Superficie utile residenziale	mq 204,14
Superficie terrazzi e balconi	mq 115,19
Superficie giardino	mq 1006,57

La descrizione contenuta nel pignoramento non risulta conforme all'attualità dei beni pignorati.

La planimetria catastale non risulta conforme per cui è stato necessario presentare una variazione DOCA al NCEU.

L'immobile è stato realizzato senza autorizzazioni di legge.

La proprietà precedente a quella degli esecutati, sig.ra X, ha presentato richiesta di condono ai sensi della legge 47/85 la quale risulta depositata con protocollo 8385 del 26-03-1986.

Fu rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria n. 3771/07 -86.

La pratica n. 3771 pur risultando in visura non è inserita nel faldone 106 indicato.

Il sottoscritto CTU non è in grado, al momento, di individuare le eventuali opere abusive commesse riguardo all'edificio principale.

Il magazzino esterno all'abitazione principale non è indicato nell'atto di acquisto come oggetto di compravendita tra la sig.ra [REDACTED] e gli esecutati, né compare nell'atto di mutuo stipulato con la Banca Popolare di Novara per cui si ritiene che sia stata costruito in seguito, quindi dopo il 29-11-2007, data del rogito notarile con il quale gli esecutati acquistarono il bene pignorato, la qual cosa non ne consente la sanatoria 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 per due motivi: il primo perché la ragione del credito nasce nel 2007, il secondo in quanto realizzato dopo il 31-03-2003 per cui si applica il comma 9 dell' *Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e più precisamente:

"9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita."

Il bene pignorato appartiene in piena proprietà ai Sig.ri

[REDACTED]  
[REDACTED]

diritto che gli proviene da "atto di compravendita rogito Notale [REDACTED]  
[REDACTED], registrato il [REDACTED] serie 1T e trascritto il  
[REDACTED] di formalità".

vi è quindi certezza in merito al diritto di proprietà da parte dei debitori sul bene pignorato all'epoca del pignoramento.

Il CTU non ha rilevato sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; né ha accertato l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; né ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Velletri 20-10-2011

Il Tecnico

ing. Nando Mastrostefano

Si allegano:

1. Documentazione fotografica;
2. Relazione conclusiva;
3. N. 3 schede;
4. Relazione notarile;
5. Verbale sopralluogo;
6. Planimetria rilievo;
7. Planimetria catastale aggiornata;
8. Mappa terreni;
9. Visura catastale
10. Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione;
11. RR inviate alle parti;
12. 3 CD