



## RELAZIONE DI STIMA

### Premessa

Con atto di **pignoramento immobiliare del 10/11/1997**, notificato nel domicilio eletto presso la Segreteria del Comune di Velletri, ivi consegnandone una copia identica all'originale a mani di impiegata ivi addetta (Cfr. all. "A1"), depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 14/11/1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 04/12/1997 al n.4482 del R.G. e al n. 3301 del R.P. (Cfr. all. "A2"), a favore di **ISTITUTO SAN PAOLO di TORINO S.p.A.** (parte procedente), **(OGGI SAGRANTINO ITALY S.R.L. - TITOLARE DEL CREDITO)** (Cfr. all. "B"), si richiede al Tribunale di Velletri l'esecuzione forzata, del seguente cespite, di proprietà delle Sig.re (esecutate) (deceduta in data ) e residente in , via

**"APPARTAMENTO SITO IN VELLETRI (RM), VIA FONTANA DELLE ROSE N. 48  
(ATTO DI PIGNORAMENTO N. 44 – CATASTO N. 18),  
PIANO 3°( CATASTO 4°), INT. 8, SUB. 8 - MATRICOLA N. 110323"**

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma Giudice R. Audino, in data 16 novembre 2010, ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Arch. Anna Maria Campagna con studio professionale in Carpineto Romano, via S. Agostino la trav. n. 12, come da Verbale di giuramento dell'esperto (Cfr. all. "G") del 16/11/2010, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento, ripetendo la formula di rito, e riceveva 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 in dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati nel 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 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;
- 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 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
- 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 servitu' 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 opponibilità 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) **referire** 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 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;
- 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.

1) In data **23/02/2011** la sottoscritta inviava alla Sig. \_\_\_\_\_, con lettera raccomandata la comunicazione che fissava per il giorno 14/03/2011 alle ore 16,00, presso l'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, l'inizio delle operazioni peritali (Cfr. all. "H");

2) In data **14/03/2011** la sottoscritta procedeva al sopralluogo, ma la Sig.ra \_\_\_\_\_ non si è presentata, pertanto la scrivente ha ritenuto opportuno lasciare, nella cassetta della posta, i propri recapiti per essere contattata telefonicamente dall'esecutata.

3) In data **15/03/2011** la sottoscritta è stata contattata telefonicamente dall'esecutata, la Sig.ra \_\_\_\_\_ per stabilire la data del **sopralluogo n. 2**, fissata per il giorno **21/03/2011** alle ore 9,00 presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Cfr. all. "H").

4) In data **21/03/2011** la sottoscritta procedeva al sopralluogo alla presenza dell'esecutata, la Sig. \_\_\_\_\_ come da Verbale di Sopralluogo allegato ( Cfr. all. "H1"); durante il sopralluogo la scrivente ha verificato che l'esecutata **occupava l'appartamento individuato catastalmente con Fg. 64 Part. 762 sub 7 int. 7, invece che l'appartamento individuato catastalmente con Fg. 64 Part. 762 sub 8 int. 8 come da atto di pignoramento.**

Durante il sopralluogo l'Esecutata ha specificato di **non inviare la sua copia della redigenda consulenza tecnica, presso la sua residenza ma di depositarla in Cancelleria.**

**5) IN DATA 04/04/2011, LA SCRIVENTE HA DEPOSITATO IN CANCELLERIA LA RICHIESTA DELUCIDAZIONI ALL'ILL.MO GIUDICE R. AUDINO (CFR. ALL. "H2") IN MERITO AL PRECEDENTE PUNTO 4).**

**IN DATA 04/04/2011, IL GIUDICE HA STABILITO DI CONTATTARE L'AVV. DELLA PARTE PROCEDENTE E DI NON STILARE IL BANDO DI VENDITA FINO A QUANDO LO STUDIO LEGALE ASSOCIATO CANELLI-PARISI, IN QUALITÀ DI DIFENSORE E RAPPRESENTANTE DELLA SAGRANTINO ITALY S.R.L. - TITOLARE DEL CREDITO, NON DISPONESSE LA SOLUZIONE PIÙ OPPORTUNA ALLA RISOLUZIONE DELLA PROBLEMATICA DI CUI IN PRECEDENZA.**

Bene in Velletri (Roma)

Via Fontana delle Rose n. 48 ( atto di pignoramento immobiliare n.44 – catasto n.18),  
piano 3° ( catasto 4° ), int. 8, sub.8 - matricola n. 110323"

#### QUESITO N°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);

Vista la documentazione, depositata in Cancelleria in data 24/05/2005, dall'esperto nominato **Avv. Renato Greco**, Notaio in Colleferro, (Cfr. all. "IJ"), si riporta quanto segue:

- *Debitori :*
- *Esecutati:*
- *immobile pignorato:*  
*in Velletri, Via Fontana delle Rose 44, appartamento 8, piano 3 (quarto catastale), al NCEU fg. 6, part.762, sub 8, pignoramento trascritto in data 04/12/1997 ai nn.4482/3301 presso la Conservatoria dei RRll di Velletri per l'intera proprietà*
- *Provenienza:*  
*atto a rogito Notaio Francesco Cerini di Roma del 28/03/1990, rep. 11991, trascritto il 09/04/1990 in Velletri al n.934 con il quale le esegutate acquistano l'immobile*
- *Creditori iscritti :*  
*Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A. Proc. Banca di Roma S.p.A..*
- *Creditori intervenuti:*  
*Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. a.r.l. BNL S.p.A.*

#### OSSERVAZIONI

- a) *depositato nei termini certificato notarile*
- b) *depositata nei termini istanza di vendita*
- c) *l'immobile risulta censito al Catasto ; dalla visura catastale l'appartamento è al civico n.18, mentre nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione viene indicato al civico n.44*
- d) *la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella della documentazione prodotta*
- e) *c'è continuità di trascrizioni nel ventennio; le iscrizioni sono regolari*
- f) *al tempo del pignoramento le esegutate risultano proprietarie dell'immobile*
- g) *non risultano comproprietari; oltre il creditore procedente risulta iscritto altro creditore, la Banca di Roma S.p.A.*
- h) *risultano notificati gli avvisi ex articolo 498 cpc a Capitalia S.p.A. e alla Banca di Roma S.p.A. , ma oltre i cinque giorni dal pignoramento.*

Vista la documentazione fornita dal Dott. **Notaio Stefano Ermini** con studio in Roma, P.le degli Eroi, n.16, si riporta quanto riportato sul Certificato Notarile del 21/02/2000 (Cfr. all. "K").

**STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE E A CARICO DI  
E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTESI NEL  
VENTENNIO SUDDETTO :**

1) a carico di:

a favore di:

**Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A.**

formalità eseguita con **atto di pignoramento immobiliare del 10/11/1997**, trascrizione del 04/12/1997 ai nn.3301/4482, avente ad oggetto l'appartamento di cui alla presente relazione.

2) a carico di:

a favore di:

**atto di compravendita**, a rogito del Notaio Francesco Cerini di Roma in data **28/03/1990**, rep. n.11991, registrato e trascritto a Velletri il 09/04/1990 alla form. n.934.

3) a carico di:

**Istituto Autonomo Case Popolari di Roma**

a favore di:

**atto di compravendita**, a rogito del Notaio Emilio Pennacchio di Roma in data **05/11/1981**, rep. n.13834, registrato e trascritto a Velletri il 13/11/1981 alla form. n.2913.

4) **Istituto Autonomo Case Popolari di Roma** era proprietario oltre il ventennio.

**STATO DELLE ISCRIZIONI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:**

1) a carico di:

a favore di:

**Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A.**

**atto di pignoramento immobiliare**, trascritto in data **04/12/1997** alla form. n.3301

2) a carico di :

a favore di:

**Banca di Roma S.p.A.**

Iscrizione del **09/11/1992**, di Lire 15.000.000, form. n.963 a seguito di decreto ingiuntivo n.1852 del **22/10/1992** del Tribunale di Velletri, credito di Lire 6.924.820

3) a carico di:

Esecuzione Immobiliare n. 820/1997  
Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A. ( oggi il credito è stato ceduto a Sagrantino Italy S.r.l. )  
contro

a favore di:

**Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A.**

iscrizione ipotecaria del **17/02/1990** di Lire 195.000.000, a garanzia di un mutuo di Lire 65.000,00, form. n. 99.

### **Proprietario attuale e precedenti:**

Alla data di oggi, l'immobile, oggetto della presente, è di proprietaria della Sig.ra

che insieme

alla Sig.ra

(DECEDUTA in data ) **comprano** l'appartamento, oggetto della presente procedura, da

con atto di compravendita, a rogito del Notaio Francesco Cerini di Roma in data **28/03/1990**, rep. n.11991, registrato e trascritto a Velletri il 09/04/1990 alla form. n.934 ( Cfr. all. "L").

Il titolo di proprietà si riferisce alla seguente porzione:

*"appartamento in Velletri, Via Fontana delle Rose n. 44, int. 8, Piano 3, matricola n.110323, edificio "C".*

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito , a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

1. **con atto di compravendita**, a rogito Notaio Francesco Cerini di Roma, formalità eseguita con atto di compravendita, del **28/03/1990**, Rep. n.11991, registrato e trascritto a Velletri il 09/04/1990 alla form. n.934, le Sig.re  
( DECEDUTA in data )  
e ,  
**comprano** dai Sigg. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ la piena proprietà dell'appartamento, oggetto di esecuzione immobiliare (Cfr. all. "L").

2. **con atto di compravendita**, a rogito Notaio Emilio Pennacchio di Roma, formalità eseguita con atto di compravendita del **05/11/1981**, Rep.n.13834, registrato e trascritto a Velletri il 13/11/1981 alla formalità 2913, i Sigg. \_\_\_\_\_  
**omprano** \_\_\_\_\_  
dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Roma la piena proprietà dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare (Cfr. all. "L1").

## QUESITO N°2:

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

### **Trattasi di:**

Immobile, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, ubicato nel comune di Velletri, in via "Fontana delle Rose".

Si accede all'immobile in questione da una strada privata che si diparte da via Delle Rose, a ridosso del centro urbano di Velletri e precisamente da Piazza Giuseppe Garibaldi, centro nevralgico di Velletri. Una zona ricca di attività commerciali e servizi.

(Cfr. all. "M").

### **Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

L'appartamento, in oggetto, posto al piano terzo, fa parte di un complesso immobiliare denominato "C", di cinque piani fuori terra, con copertura a terrazzo, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

L'accesso alla corte comune, avviene da un cancello in ferro carrabile, lasciata in completo stato di abbandono.

L'accesso all'immobile avviene, attraverso un portoncino in alluminio che immette in un vano scala con pedata in marmo, corrimano in legno, pareti tinteggiate con cura ed infissi in alluminio.

All'appartamento si accede da un portoncino in legno che immette in un piccolo disimpegno, ed è organizzato in modo da avere n. 3 camere da letto, il soggiorno, la cucina, il bagno e n. 3 balconi

La cucina ed il bagno sono pavimentati e piastrellati con ceramiche di scarsa qualità e presentano vistose macchie di muffa sulle pareti, le camere da letto ed il soggiorno sono pavimentate in marmettoni ed hanno le pareti tinteggiate in discreto stato di conservazione, tranne una camera da letto che presenta un distacco di intonaco dal soffitto, tutte le stanze hanno gli infissi interni in legno verniciate di avorio e quelli esterni in alluminio.

### **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

soggiorno	di mq. 28.20
disimpegno	di mq. 6.59
camera	di mq. 17.07
camera	di mq. 15.01
camera	di mq. 16.84
bagno	di mq. 6.45
cucina	di mq. 7.98
n. 3 balconi	di mq. 14.65



Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10;
- i pavimenti, sono in ceramica di scarsa qualità e in marmettoni;
- il bagno è rivestito con maioliche di scarsa qualità e corredato di lavabo, bidè, water, doccia;
- tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate
- il soffitto di una camera da letto presenta il distacco dell'intonaco;
- le porte interne sono in legno verniciate di avorio, e gli infissi esterni sono in alluminio.

L'appartamento, è munito di impianto idrico funzionante, mentre **L'IMPIANTO ELETTRICO E' DA REVISIONARE, E L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO NON È FUNZIONANTE.**

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- cancello carrabile;
- l'area di pertinenza risulta parte pavimentata e parte organizzata a giardino;
- le pareti esterne NON sono intonacate e sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione, così come l'intero stabile;
- gli infissi esterni sono in alluminio;
- la copertura è completa di canale di gronda, di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato

**NEL COMPLESSO L'APPARTAMENTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE**

### Consistenza:

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "NO")):

SUPERFICIE UTILE			
P.3	SOGGIORNO	mq	28,20
	DISIMPEGNO	mq	6,59
	CAMERA DA LETTO	mq	17,07
	CUCINA	mq	7,98
	BAGNO	mq	6,45
	CAMERA DA LETTO	mq	15,01
	CAMERA DA LETTO	mq	16,84
	<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE</b>	<b>MQ</b>	<b>98,14</b>
	<b>SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE</b>	<b>MQ</b>	<b>120,55</b>

<b>SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE</b>			
<b>P.3</b>	<b>BALCONE</b> di pertinenza esclusiva in misura pari al 30% fino a 25 mq. e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq. e al 5% per la quota eccedente)	mq	mq 14,65X30% = <b>4,39</b>
	<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>	<b>MQ</b>	<b>4,39</b>

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

S.U.R. mq 98,14  
S.L.R. mq 120,55 ( appartamento )  
S.N.R. mq 4,39 ( n.3 balconi )

#### **Calcolo Superficie Commerciale:**

Sup. Lorda Residenziale mq 120,55 x 100% = **120,55 mq**  
Sup. Non Residenziale mq 14.65 x 30 % = **4,39 mq**

**PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDABILE A**  
**MQ 125,00**

#### **Confinanti:**

L'immobile confina con int.7, vano scala, salvo altre.

#### **Dati Catastali:**

L'immobile oggetto di pignoramento, alla data di oggi, è distinto al Catasto Fabbricati del comune di Velletri, al (Cfr. all. "PQ"):

- Fg. 64, Part. 762, sub. 8, Cat. A/2, cl.2, Cons. 5,5 vani, Rend. 426,08

#### **QUESITO N°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 scrivente fa presente che NON è stato possibile eseguire la

- rettifica del numero civico: il num. Civ. esatto è il n. 48 e non 44 (secondo l'atto di pignoramento ) e 18 (secondo la visura catastale )
- rettifica del piano: il piano esatto è il piano 3° e non il piano 4° (secondo la visura catastale)

**QUESITO N°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 Sig.ra (esecutata) occupa l'appartamento individuato catastralmente con Fg. 64 Part. 762 sub 7 int. 7, invece che l'appartamento individuato catastalmente con Fg. 64 Part. 762 sub 8 int. 8.

Con verbale d'udienza del 17/09/2008 l' Ill.mo Giudice Riccardo Audino, disponeva che il CTU Fontanella integrasse il suo elaborato peritale CONSEGNA TO IN CANCELLERIA IN DATA 23/02/2006 con l'accesso anche presso:

**“APPARTAMENTO SITO IN VELLETRI (RM), VIA FONTANA DELLE ROSE N. 48, PIANO 3°, INT. 8, SUB. 8 ” (non oggetto di esecuzione immobiliare, in quanto di altrui proprietà).**

Con verbale d'udienza del 16/11/2010 l' Ill.mo Giudice Riccardo Audino, sostituiva il CTU Fontanella con la scrivente per completare le operazioni peritali della procedura in oggetto. La scrivente a seguito di approfondite ricerche ha verificato quanto segue:

- catastralmente, alla data di oggi, l'immobile oggetto di pignoramento, occupato dalla Sig.ra (esecutata), scheda AA0203480 del 14/04/1955, è contraddistinto con l'int. 7- sub.7, mentre l'appartamento contraddistinto con int. 8 - sub.8, scheda AA0203481 del 14/04/1955, alla data di oggi è occupato dai Signori ( non esegutati ) (Cfr. all. “R”);;
- l'immobile, oggetto di pignoramento, da progetto A.T.E.R. Provincia di Roma, recuperato dalla scrivente in data 15/02/2011 è contraddistinto con l'interno 8 – sub.8; alla data di oggi occupato dall'esecutata , come da atto acquisto del 28/03/1990; mentre l'appartamento contraddistinto con l'int. 7 – sub.7, alla data di oggi, è occupato dai Signori (non esegutati ), come da atto di acquisto del 25/07/2006 (Cfr. all. “S”);;
- la scrivente, a seguito di intercorsi colloqui con il responsabile, Sig. dell'Agenzia del Territorio di Roma, non ha potuto procedere alla rettifica dei dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, consistenti in:
  - 1) rettifica del numero civico: il num. esatto è il n. 48 e non 44 (secondo l'atto di pignoramento ) e 18 (secondo la visura catastale )
  - 2) rettifica del piano: il piano esatto è il piano 3° e non il piano 4°

- 3) interno riportato sulla scheda planimetrica associata all'appartamento, oggetto di esecuzione (sulla scheda l'immobile oggetto di esecuzione viene contraddistinto con l'int.7 – sub.7 , mentre in realtà l'interno esatto è il n.8 – sub.8)

pertanto si evince che l'esecutata Sig.ra ha occupato :

- o secondo il catasto di Roma l'immobile **SBAGLIATO**, in quanto la Sig.ra (esecutata) avrebbe dovuto occupare l'immobile, alla data di oggi, occupato dai Signori ossia appartamento contraddistinto, alla data di oggi, con il sub.7 - int.7 secondo il progetto dell'A.T.E.R. Provincia di Roma, l'immobile **GIUSTO**, in quanto contraddistinto con il sub 8 int. 8 come da atto di acquisto (Cfr. all. "R"):
- o secondo il progetto dell'A.T.E.R. Provincia di Roma, l'immobile **GIUSTO**, in quanto contraddistinto con il sub 8 int. 8 come da atto di acquisto (Cfr. all. "S").

La scrivente, a seguito di autorizzazione del Giudice R. Audino, (Cfr. all. "H2"), in data 04/04/2011 ha contattato l'Avvocato Parisi, difensore e rappresentante della SAGRANTINO ITALY S.R.L. - TITOLARE DEL CREDITO al fine di illustrare la problematica riscontrata durante lo svolgimento della redigenda consulenza e concordare la soluzione più opportuna prima di redigere il Bando di Vendita.

#### **QUESITO N°5:**

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

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "T"),:

#### **ART. 15 Zona B : Conservazione del tessuto edilizio e viario**

1) La zona B comprende le aree già completamente o parzialmente edificate e dotate delle relative infrastrutture. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde salvo quanto previsto per le sottozone B2, B3 e B4 e salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 12.

Nelle zone della Variante al Piano Regolatore B e D, anche in assenza di piani particolareggiati e degli altri strumenti attuativi, è consentita sulle aree libere la realizzazione di parcheggi ed autorimesse a raso, interrati e/o in elevazione ad uso pubblico e privato nel rispetto delle prescrizioni di zona. Nelle zone G/1 è consentita la realizzazione di soli parcheggi interrati.

Nella realizzazione di parcheggi ed autorimesse ad uso pubblico sono consentite destinazioni non residenziali previste in ciascuna zona della V/ PRG per una quota pari al 10% della cubatura complessiva da realizzare.

Nelle zone B e D, sempre ai fini della realizzazione di parcheggi ed autorimesse, è consentita altresì la demolizione e ricostruzione.

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 8 paragrafo 6 delle presenti Norme Tecniche e quant'altro non specificatamente derogato, l'altezza del fabbricato in elevazione non potrà superare quella media degli edifici circostanti, preesistenti o realizzabili. La distanza dal filo stradale non potrà essere inferiore a quella prevalente degli edifici confinanti.

Le distanze dai confini interni, ove i fabbricati non siano in aderenza, non dovranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tali da garantire una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti finestrate degli edifici

esistenti. Nelle zone B e D, è altresì consentita la trasformazione interna a parcheggi e autorimesse di fabbricati esistenti o di parti di essi; anche con aumento di superficie utile, fermo restando la possibilità della conservazione delle superfici già utilizzate ad altra destinazione.

I parcheggi e le autorimesse potranno essere realizzate, ove interrati, anche al di fuori della sagoma dei fabbricati, ma entro i limiti delle aree di pertinenza dei fabbricati stessi, a condizione che siano previste idonee soluzioni di arredo, atte a non alterare la fruibilità delle aree interessate e siano salvaguardate le alberature esistenti di particolare pregio, fatte salve comunque le verifiche di sicurezza ed idrogeologiche.

I volumi e le superfici lorde situati parzialmente o totalmente entro terra potranno essere destinati soltanto a cantine (a servizio di appartamenti o negozi), autorimesse, parcheggi anche ad uso pubblico, o impianti tecnici ad uso condominiale. Sulle aree inedificate sono consentite nuove costruzioni soltanto nelle sottozone B2, B3 e B4.

**2)** Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazioni d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, alberghi, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge.

Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie per la realizzazione di parcheggi ed autorimesse è subordinato alla stipula di un atto d'obbligo registrato e trascritto per il mantenimento della destinazione d'uso.

Su tutte le aree libere anche se sottoposte a vincoli espropriativi potrà essere consentita fino alla loro utilizzazione in conformità alla destinazione della V/ PRG - la realizzazione di parcheggi a raso, salvo l'inosservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 24 novembre 1990, n. 86, recante modifiche alla L.R. 6 luglio 1977, n. 24. Il rilascio dell'autorizzazione sarà condizionato alla stipula di atto d'obbligo in ordine alle tariffe da concordare per la sosta e alla rimessa in pristino su semplice richiesta dell'Amministrazione.

Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative.

E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso regolarmente autorizzate esistenti alla adozione della presente Variante al PRG. Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione.

**3)** Nella zona B la V/ PRG si attua direttamente mediante rilascio della semplice concessione, oppure attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, interessi più di un lotto. In tale caso l'indice di fabbricabilità fondiaria va inteso come territoriale.

**4)** La zona B è divisa in quattro sottozone:

- a) Sottozona B1, comprendente ambiti di conservazione tipologica degli edifici esistenti.
- b) Sottozona B2, comprendente zone con lotti di completamento.
- c) Sottozona B3, di più recente attuazione, anch'essa con lotti di completamento.
- d) Sottozona B4, che comprende aree edificate con una più bassa densità.

#### **ART. 15.1 Sottozona B1**

In tale sottozona si applicano le prescrizioni generali di cui al paragrafi 1), 2) e 3) del presente articolo. Non è consentita l'edificazione nei lotti liberi.

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Per gli edifici costruiti dopo il 1940 è altresì consentita la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione senza possibilità di aumentare le cubature e le superfici lorde e con esclusione di interventi che alterino le tipologie e le sagome esistenti, fatto salvo quanto previsto al paragrafo 1).

#### **ART. 15.2 Sottozona B2**

In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;

- b) ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione con possibilità anche di ampliamenti e sopraelevazioni nel rispetto dei parametri di zona;
- c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona;
- d) ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana per ambiti territoriali significativi, che tenda a costituire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.
- Gli interventi di cui alla lettera d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica e/o privata, piani particolareggiati di esecuzione o piani di lottizzazione, redatti secondo la vigente normativa.

Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana, questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinare la rete viaria e gli spazi per la sosta.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 3,00 mc/mq.

L'altezza massima è pari a quella dell'edificio più alto fra quelli costruiti nei lotti confinanti con medesima destinazione di PRG e comunque non potrà superare i m. 17,00.

10 Comma integrato in applicazione della DGR 66\_06

Per gli interventi diretti, autorizzati mediante semplice concessione i distacchi dai confini debbono essere almeno di m. 5,00.

Fanno eccezione i distacchi sulle strade qualora gli edifici realizzati sui lotti confinanti risultino allineati in modo da non consentire di rispettare quanto previsto. In tal caso dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti.

#### **ART. 15.3 Sottozona B3**

**In tale sottozona si applicano le norme di cui all'art. 15.2 salvo quanto previsto per l'indice di fabbricabilità fondiaria che è di 2 mc/mq e per l'altezza massima che, pur condizionata dagli edifici circostanti come all'articolo citato, non potrà superare i m. 14,00.**

#### **ART. 15.4 Sottozona B4**

In tale sottozona si applicano le norme di cui all'art. 15.2 salvo quanto previsto per l'indice di fabbricabilità fondiaria che è di 1,5 mc/mq e per l'altezza massima che, pur condizionata dagli edifici circostanti come all'articolo citato, non potrà superare i m. 10,50.

#### **QUESITO N°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;*

In data **27/01/2011** previa comunicazione tramite R.A. del 17/01/2011 (Cfr. all. "UV"), la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Velletri, dove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, si comunica quanto segue:

- PRESSO IL COMUNE DI VELLETRI, NON E' STATO POSSIBILE, REPERIRE NESSUNA DOCUMENTAZIONE, POICHE' L'IMMOBILE È **STATO REALIZZATO IN DATA ANTERIORE AL 01/09/1967**, COME SI EVINCE ANCHE DALL'ATTO DI VENDITA, A ROGITO NOTAIO EMILIO PENNACCHIO DI ROMA, FORMALITÀ ESEGUITA CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 05/11/1981, REP.N.13834, REGISTRATO E TRASCRITTO A VELLETRI IL 13/11/1981 ALLA FORMALITÀ 2913, CON IL QUALE I SIGG.

COMPRANO  
DALL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI, DI ROMA, LA PIENA PROPRIETÀ  
DELL'APPARTAMENTO(Cfr.all. "L1"), OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.

In data **31/01/2011**, la scrivente ha contattato l'A.T.E.R. Provincia di Roma (Cfr. all. "S"), subentrata nella gestione degli alloggi popolari alla ex INA-CASA , per chiedere di verificare se era possibile recuperare, negli archivi INA-CASA, l'elaborato progettuale, in virtù del quale è stato realizzato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Altresì la scrivente era interessata all'elaborato progettuale, di cui in premessa, anche per verificare se l'interno, associato all'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, fosse veramente quello riportato nell'atto di pignoramento, vale a dire il n. 8, al fine di eliminare il dubbio fatto presente dal CTU geom. Stefano Fontanella, che l'esecutata occupasse, erroneamente, l'appartamento contraddistinto con l'interno 7, adiacente all'appartamento contraddistinto con l'interno 8, oggetto di esecuzione immobiliare.

In data **18/02/2011**, la scrivente ha ricevuto dall'A.T.E.R. Provincia di Roma la seguente documentazione (Cfr. all. "S"):

- schema planimetrico dei fabbricati A-B-C ( cantiere n.305 )
- pianta dell'alloggio acquistato dalla Sig.ra(prima proprietaria del sub. 7 non oggetto di pignoramento)
- pianta dell'alloggio acquistato dal Sig. (primo proprietario del sub. 8 pignorato)
- ricevuta della scheda di accatastamento AA n.0203480 dell'alloggio int.7 – sub.7 (non oggetto di pignoramento)
- ricevuta della scheda di accatastamento AA n.0203481 dell'alloggio int.8 – sub.8 (oggetto di pignoramento)

Dal confronto tra le piante dei due alloggi, ricevute dall'A.T.E.R. e le planimetrie catastali, si evince che l'esecutata :

- o secondo il catasto di Roma (Cfr. all. "R"), ha occupato l'immobile **SBAGLIATO**, in quanto la Sig.ra (esecutata) avrebbe dovuto occupare l'immobile, alla data di oggi, occupato dai Signori ossia appartamento contraddistinto, alla data di oggi, con il sub.7 - int.7 (Cfr. all. "R").
- o secondo il progetto dell'A.T.E.R. Provincia di Roma (Cfr. all. "S") ha occupato l'immobile **GIUSTO**, in quanto contraddistinto con il sub 8 int. 8 come da atto di acquisto

**QUESITO N°7:**

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

**QUESITO N°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;*

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

#### **QUESITO N°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 del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dalla Signora  
, la Sig.ra

#### **QUESITO N°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 del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dalla Signora  
, la Sig.ra T

#### **QUESITO N°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;*

1. In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, oggetto di pignoramento, il comune, previa comunicazione all'Uff. Usi Civici, con Raccomandata del 17/01/2011 (Cfr. all. "UV1"), ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulla particella in questione.
2. Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di Velletri, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



3. Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07 ) ai fini della tutela, prevede:

**TAV. A** - Art. 27 - " Paesaggio degli insediamenti urbani "

**TAV. B** - Art. 8 - " Beni paesaggistici art. 134 co.1 lett. a del Codice "

- Art. 33 - "Protezione delle fasce costiere marittime"

- Art. 43 - "Insediamenti urbani, storici e territori contermini".

4. In riferimento alla richiesta avanzata da questo CTU, circa la presenza o meno di **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** in sospeso, relativamente all'appartamento in questione, lo Studio Gasbarri, nella persona di comunicava alla scrivente , che alla data del **31/12/2010** risultavano a carico delle esecutate, oneri condominiali per la somma di **circa € 14.404,99** (Cfr. all. "UV2").

**QUESITO N°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);*

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio - Velletri
- Ufficio Tecnico di Velletri
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di Roma
- Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, varia da un minimo di 1.700,00 €/mq fino ad un massimo di 2.100,00 €/mq.

Per la determinazione del valore della struttura stimata, la scrivente ha tenuto conto anche di alcune sue caratteristiche intrinseche, quali:

### **INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:**

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

### **CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE**

#### Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

### Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

### Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

### Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di affaccio	0.98
Coefficiente di caratteri ambientali	0.95
Coefficiente di età	0.90
Coefficiente di posizione	0.95

### Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,98 \times 0,95 \times 0,90 = 0,8379$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di € 1.700,00 €/mq

### Pertanto:

Sup. Commerciale: mq 125,00 X 1.700,00 €/mq = € 212.500,00

---

**Sommano = € 212.500,00**

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$€ 212.500,00 \times 0,8379 = € 178.053,75$$

**Arrotondabile ad € 178.000,00**

### **STIMA ANALITICA**

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.  
Le operazioni di stima sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
2. determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
3. determinazione delle spese medie annue (S)
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r)
5. capitalizzazione del reddito netto medio annuo
6. aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 7.800,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 7.800,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = € 7.800,00 \times 0,20 = € 1.560,00$$

$$R - S = € 7.800,00 - € 1.560,00 = 6.240,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,045$$

$$6.240,00 \text{ (canone netto) : } 0,045 = € 138.666,66$$

**L'IMMOBILE,OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, PER UN IMPORTO DI € 138.000,00.**

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (178.000,00+138.000,00): 2 = **€158.000,00 (Valore dell'appartamento)**

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per il:

**Saldo Oneri condominiali pari ad € 14.404,99**

La cifra che deve essere detratta dall'importo sopra determinato è pari ad € 14.404,99 per cui avremo

€ 158.000,00 (valore immobile) - € 14.404,99 (detrazione) = € 143.595,01

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

**€ 144.000,00 (Dicorsi Euro centoquarantaquattomila/00)**

**QUESITO N°13:**

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

Riferiti.

**QUESITO N°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;*

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

**QUESITO N°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;*

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

**QUESITO N°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;*

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

**QUESITO N°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);*

Documentazione fotografica (Confr. all. "WX").

**QUESITO N°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;*

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

**QUESITO N°19:**

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza dell'Esecutata Sig.ra il C.T.U. ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

**QUESITO N°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;*

Si provvederà a quanto sopra.

**QUESITO N°21:**

*estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.*

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

## ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

<b>AII. "A"</b>	Storico del fascicolo con allegato:
<b>AII. "A1"</b>	Copia Atto di pignoramento del 10/11/1997
<b>AII. "A2"</b>	Nota trascrizione atto di pignoramento del 04/12/1997
<b>AII. "A3"</b>	Atto di precetto del 27/10/1997 e contratto di mutuo fondiario del 12/02/1990
<b>AII. "A4"</b>	Istanza di vendita del 03/02/1998
<b>AII. "A5"</b>	Procura speciale del 25/01/2002
<b>AII. "A6"</b>	Procura speciale registrata il 29/08/2001
<b>AII. "A7"</b>	Avviso ai creditori iscritti del 01/04/2000
<b>AII. "A8"</b>	Memoria di costituzione in prosecuzione e sostituzione difensore del 21/06/2002
<b>AII. "A9"</b>	Avviso ex art. 498 c.p.c. del 20/07/2004
<b>AII. "A10"</b>	Richiesta autorizzazione all'effettuazione dell'affissione dell'istanza di vendita del 18/11/2004
<b>AII. "A11"</b>	Istanza per fissazione udienza dell'avv. A.M. Stanco Petrilli del 30/06/2008
<b>AII. "B"</b>	Atto di intervento ex art. 111 c.p.c. della Sagrantino Italy del 09/10/2007
<b>AII. "C"</b>	Atto di intervento del Condominio Via Fontana delle Rose n. 48 di Velletri del 14/04/2006
<b>AII. "C1"</b>	Atto di precetto del 04/04/2006
<b>AII. "C2"</b>	Ricorso per decreto ingiuntivo del 22/12/2005
<b>AII. "D"</b>	Atto di intervento della Banca Popolare del Lazio del 15/03/2005
<b>AII. "E"</b>	Atto di intervento della Banca Nazionale del Lavoro
<b>AII. "E1"</b>	Ricorso per ingiunzione depositato in Cancelleria il 29/04/1997
<b>AII. "E2"</b>	Procura generale alle liti
<b>AII. "F"</b>	Certificato di morte della Sig.ra Certificato di residenza della Sig.ra
<b>AII. "G"</b>	Copia Verbale di giuramento dell'esperto Arch. Anna Maria Campagna
<b>AII. "G1"</b>	Copia istanza del Giudice che fissa l'udienza per il 07/06/2011
<b>AII. "G2"</b>	Verbale d'udienza del 14/04/2010
<b>AII. "G3"</b>	Verbale d'udienza del 16/09/2009
<b>AII. "G4"</b>	Verbale d'udienza del 17/09/2008
<b>AII. "G5"</b>	Verbale d'udienza dal 18/10/2006 al 06/12/2007
<b>AII. "H"</b>	Copia Raccomandata A.R. del 23/02/2011 per Comunicazione data sopralluogo
<b>AII. "H1"</b>	Verbale di sopralluogo del 21/03/2011

<b>AII. "H2"</b>	Richiesta delucidazioni all'Ill.mo Giudice R. Audino
<b>AII. "IJ"</b>	Relazione Notaio nominato Renato Greco
<b>AII. "K"</b>	Relazione Norarile Notaio Stefano Ermini del 21/02/2000
<b>AII. "L"</b>	Atto di acquisto delle Sig.ra
<b>AII. "L1"</b>	Atto di acquisto del Sig.
<b>AII. "M"</b>	Stralcio di mappa
<b>AII. "NO"</b>	Rilievo stato di fatto
<b>AII. "PQ"</b>	Visura storica, planimetria
<b>AII. "R"</b>	Scheda AA n.0203480 int.7 – sub.7 del 14/04/1955 Scheda AA n.0203481 int.8 – sub.8 del 14/04/1955 Accertamento e classamento int. 7 – sub.7 Accertamento e classamento int. 8 – sub.8
<b>AII. "S"</b>	Richiesta all'A.T.E.R. copia del progetto dei sub. 7 e 8 Schema planimetrico dei fabbricati A-B-C Pianta del sub.7 Pianta del sub.8 Ricevuta scheda di accatastamento AA n.0203480 int.7 – sub.7 Ricevuta scheda di accatastamento AA n.0203481 int.8 – sub.8
<b>AII. "T"</b>	Stralcio del PRG con relative Norme
<b>AII. "UV"</b>	Raccomandata A.R. del 21/10/2010 al Comune-Uff. Edilizia Privata
<b>AII. "UV1"</b>	Raccomandata A.R. del 17/01/2011 al Comune-Uff. USI CIVICI
<b>AII. "UV2"</b>	Oneri condominiali della Sig.ra
<b>AII. "WX"</b>	Documentazione fotografica
<b>AII. "YZ"</b>	Nomina CTU S. Fontanella del 16/06/2005
<b>AII. "YZ1"</b>	Perizia CTU S. Fontanella
<b>AII. "YZ2"</b>	Documentazione fotografica CTU S. Fontanella

*Carpineto Romano,*

**IL C.T.U.**

Arch. Anna Maria Campagna



**DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA - Lotto Unico**

Esecuzione Immobiliare n. 820/1997 R.G.Es.

L'immobile, del quale, le Sig.re

(DECEDUTA in data )

sono proprietarie, è costituito da:

**“APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI VELLETRI (RM),  
VIA FONTANA DELLE ROSE N. 48, PIANO TERZO, INT. 8, SUB.8”**

Detta porzione immobiliare è distinta nel N.C.E.U. del Comune di Velletri al:

Fg.64, Part. 762, sub.8, Cat. A/2, cl.2, consistenza 5,5 vani

**LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON REDIGERE IL BANDO DI VENDITA FINO A QUANDO LO STUDIO LEGALE ASSOCIATO CANELLI-PARISI, IN QUALITÀ DI DIFENSORE E RAPPRESENTANTE DELLA SAGRANTINO ITALY S.R.L. - TITOLARE DEL CREDITO, NON DISPONE LA SOLUZIONE PIÙ OPPORTUNA ALLA RISOLUZIONE DELLA PROBLEMATICHE DI CUI AL QUESITO N. 4 DELLA PRESENTE CONSULENZA TECNICA, COME DISPOSIZIONE DELL'ILL.MO GIUDICE RICCARDO AUDINO DEL 04/04/2011.**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

**STUDIO TECNICO**

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA  
 via S. Agostino la trav. n. 12  
 00032 Carpineto Romano (RM)  
 C.F. CMPNMR69L48C858I  
 P. I.V.A. 07918431003  
 Email [am\\_campagna@archiworld.it](mailto:am_campagna@archiworld.it)  
[am\\_campagna@pec.archim.it](mailto:am_campagna@pec.archim.it)  
 Tel/Fax 069719478  
 cell. 3471151317

Alla c.a. Ill.mo **Giudice E. COLOGNESI**  
 TRIBUNALE DI VELLETRI  
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**OGGETTO:** Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, P.E. N.R.G.E.I. **820/1997:**  
**ISTITUTO BANCARIO S. PAOLO di Torino S.p.A (OGGI SAGRANTINO ITALY**  
**S.R.L.) contro** [REDACTED]  
**CONSEGNA DOCFA AGGIOORNATO**

---

**PREMESSO**

1. che l'immobile oggetto della P.E. n. 820/97 di cui in premessa, secondo i dati riportati nell'atto di pignoramento, è

**" IMMOBILE SITO IN VELLETRI, VIA FONTANA DELLE ROSE N. 44 (CATASTO 18),  
 PIANO 3°, int. 8"**

assegnata al tecnico geom. Stefano Fontanella, il quale a seguito di approfondite ricerche ha constatato che la Sig.ra [REDACTED] (esecutata) occupava l'appartamento individuato catastalmente con Fg. 64 Part. 762 sub 7 int. 7, invece che l'appartamento individuato catastalmente con Fg. 64 Part. 762 sub 8 int. 8.

2. Con verbale d'udienza del 17/09/2008 l' Ill.mo Giudice Riccardo Audino, disponeva che il CTU Fontanella integrasse il suo elaborato peritale, con l'accesso, anche presso:

**"L'APPARTAMENTO SITO IN VELLETRI (RM), VIA FONTANA DELLE ROSE N. 48,  
 PIANO 3°, INT. 8, SUB. 8 - MATRICOLA N.110323" (non oggetto di esecuzione immobiliare, in quanto di altrui proprietà).**

3. Con verbale d'udienza del 16/11/2010 l' Ill.mo Giudice Riccardo Audino, sostituiva il CTU Fontanella con la scrivente per completare le operazioni peritali della procedura in oggetto.

La scrivente a seguito di approfondite ricerche ha verificato quanto segue:

- l'immobile, oggetto di pignoramento, da progetto A.T.E.R. Provincia di Roma, recuperato dalla scrivente in data 15/02/2011 è contraddistinto con l'interno 8 – sub.8 , alla data di oggi occupato dall'esecutata [REDACTED] come da atto acquisto del 28/03/1990;
- mentre l'appartamento contraddistinto con l'int.7 – sub.7, alla data di oggi, è occupato dai Signori [REDACTED] (non eseguiti), come da atto di acquisto del 25/07/2006;

- catastalmente, l'immobile oggetto di pignoramento, occupato dalla Sig.ra [REDACTED] (esecutata), scheda AA0203480 del 14/04/1955, era contraddistinto con l'int.7 - sub.7, mentre l'appartamento contraddistinto con int. 8 - sub.8, era occupato dai Signori [REDACTED] (non eseguiti);
4. la scrivente, a seguito di intercorsi colloqui con il responsabile, il Sig. [REDACTED], dell'Agenzia del Territorio di Roma, **NON HA POTUTO PROCEDERE ALLA RETTIFICA** dei dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, consistenti in:
    - rettifica del numero civico: il num. esatto è il n. 48 e non 44 (secondo l'atto di pignoramento) e 18 (secondo la visura catastale)
    - rettifica del piano: il piano esatto è il piano 4° e non il piano 3°
    - rettifica interno riportato sulla scheda planimetrica associata all'appartamento, oggetto di esecuzione (sulla scheda l'immobile oggetto di esecuzione viene contraddistinto con l'int.7 - sub.7, mentre in realtà l'interno esatto è il n.8 - sub.8);
  5. Con istanza all'Ill.mo Giudice Riccardo Audino, la scrivente fa presente che la Sig.ra Cascianelli Patrizia (esecutata) ha, in realtà, occupato:
    - secondo il progetto dell'A.T.E.R. Provincia di Roma, l'immobile **GIUSTO**, in quanto contraddistinto con il sub 8 int. 8 come da atto di acquisto
    - secondo il catasto di Roma l'immobile **SBAGLIATO**, in quanto la Sig.ra [REDACTED] (esecutata) avrebbe dovuto occupare l'immobile, alla data di oggi, occupato dai Signori [REDACTED] ossia l'appartamento contraddistinto, alla data di oggi, con il sub.7 - int.7.
  6. Nelle successive udienze il Giudice Audino disponeva comunque di procedere alla rettifica dei dati catastali;
  7. Dopo numerosi tentativi, incontri con i vari tecnici del Catasto, finalmente la scrivente è riuscita a depositare il Docfa per la rettifica dei dati identificativi dell'immobile;

#### PERTANTO

alla data di oggi la scrivente trasmette il Docfa aggiornato indicando che l'immobile oggetto di pignoramento è l'appartamento:

sito in Velletri, via delle Rose, n. 48  
distinto al Fg. 64 Part. 762 Sub 8 - P.4°

e pertanto, si può procedere alla vendita.

Si allega a tal fine:

- Docfa aggiornato
- Visura aggiornata
- Planimetria aggiornata

Distinti Saluti

IL CONSULENTE TECNICO  
F.to Arch. Anna Maria Campagna