

STUDIO TECNICO GEOMETRI PATRIZIO SARACENI E LUCIANO FELICI  
VIALE BRUNO BUOZZI N. 17 00049 VELLETRI – TEL. 069641225 FAX 069641228

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 510/06

Esecutato:                      nato a

Creditore precedente :

Giudice dell'esecuzione : Dott. Riccardo AUDINO

Esperto: Geom. Patrizio SARACENI, con incarico in data 29/10/2008

---

Per praticità il sottoscritto riporta qui appresso, in fotocopia, il testo integrale dei 21 quesiti formulati in modo che nella relazione tecnica che seguirà verrà indicato soltanto il numero del quesito in trattazione.

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini 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 è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente; ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al

- medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
  - 13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta 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 art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
  - 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
  - 18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
  - 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
  - 20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
  - 21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

Nota: l'ultimo quesito, il ventunesimo, non verrà trattato in quanto non è più ritenuto necessario estrarre la copia integrale del fascicolo.

## RELAZIONE CON LA TRATTAZIONE DEI VENTI QUESITI

---

### Quesito n° 1

E' stata verificata la esistenza in atti della certificazione notarile (Notaio Papi di ...) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Con la mia ... ad Esperto è stato delegato per i successivi adempimenti il Notaio Bruna Pistolesi di ... metri che ha rimesso al mio Studio la relazione datata 19 febbraio 2009, che allego alla ... nte.

Pertanto non è stata necessaria alcuna segnalazione al Giudice, e al Creditore ... rante, circa la mancanza o inidoneità della documentazione di cui al quesito.

... sono stati, invece, acquisiti dal sottoscritto per allegarli alla presente

- 1) Estratto della mappa catastale.
- 2) Tre schede planimetriche del Catasto Fabbricati contemplanti l'intero immobile per il quale si procede.
- 3) Certificato di destinazione urbanistica dei terreni agricoli .
- 4) Titolo di proprietà avente per oggetto la "divisione" tra

... Atto Notaio Dott. Vincenzo Silvestroni di Roma del 3 agosto 2007, repertorio 261993.

Tale atto di divisione è stato stipulato successivamente alla data di notifica e di ... rizzazione del pignoramento immobiliare che riguardava la 'metà indivisa ... immobile, comprendente anche il corpo edilizio adiacente pressocchè simile a ... oggetto della presente esecuzione.



TRASCRIZIONI

1) formalità n. 2327 in data 4 febbraio 1985

- pianamento immobiliare eseguito presso la Conservatoria del Registro Immobiliare di ROMA 2 a carico del signor [redacted]

ed a favore della  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - Istituto di Credito di Diritto Pubblico - S. Lucia di Roma

In virtù del pianamento immobiliare per il credito di L. 12.06.81, notificato in data 21 gennaio 1985, risultava iscritta in favore della Banca Nazionale del Lavoro e S. Lucia di Roma, in qualità di proprietaria per la metà, in Comune di Roma, Foglio 3, mappa 1/10, l'area [redacted]

2) formalità n. 9824 in data 23 maggio 1985

- pianamento immobiliare eseguito presso la Conservatoria del Registro Immobiliare di ROMA 2 a carico del signor [redacted]

ed a favore della  
Banca Nazionale del Lavoro Sezione Autonoma di Credito Fondiario (S.A.C.F.) - con sede in Roma

In virtù del pianamento notificato in data 11 aprile 1985, risultava iscritta in favore della Banca Nazionale del Lavoro Sezione Autonoma di Credito Fondiario (S.A.C.F.) e S. Lucia di Roma, in qualità di proprietaria per la metà, in Comune di Roma, Foglio 3, mappa 1/10, l'area [redacted]

con sovrasanti fabbricati con pertinenze, situati in Comune di Fiumicino, località S. Barbara della superficie di mq. 2.42.19, costituito da un solo corpo, iscritto al Catasto del Comune di Fiumicino al Foglio 3, mappa 1/5, l. 1/10, [redacted]

3) formalità n. 4874 in data 26 febbraio 1987

- pianamento immobiliare eseguito presso la Conservatoria del Registro Immobiliare di ROMA 2 a carico del signor [redacted]

ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro  
[redacted]

In virtù del pianamento gravante su  
fondo rustico con fabbricati e sovrasanti sito in Fiumicino, località S. Barbara, della superficie di mq. 2.42.19, in Catasto del Comune di Fiumicino, Foglio 3, mappa 1/5, l. 1/10, [redacted]

4) Formalita n. 3089 in data 26 gennaio 2007

2 pagine

OGGETTO: L. 2. MILIARDI DI EURO PER LA POLITICA REGIONALE  
DIFESA E PROTEZIONE

INTELLIGIBILITÀ

CON SEDE IN ROMA, OFFICE REGIONALE

QUESTA L. 2. MILIARDI DI EURO PER LA POLITICA REGIONALE È  
DESTINATA ALLE REGIONI:

INTELLIGIBILITÀ N. 2

1. REGIONE DI PUGLIA (RM) - 1.000.000.000,00  
2. REGIONE DI SICILIA (RM) - 1.000.000.000,00

3. REGIONE DI CALABRIA (RM) - 1.000.000.000,00

4. REGIONE DI SARDEGNA (RM) - 1.000.000.000,00

5. REGIONE DI ABRUZZO (RM) - 1.000.000.000,00

6. REGIONE DI MOLISE (RM) - 1.000.000.000,00

7. REGIONE DI UMBRIA (RM) - 1.000.000.000,00

8. REGIONE DI EMILIA ROMAGNA (RM) - 1.000.000.000,00

9. REGIONE DI TOSCANA (RM) - 1.000.000.000,00

10. REGIONE DI LAZIO (RM) - 1.000.000.000,00

11. REGIONE DI PIEMONTE (RM) - 1.000.000.000,00

12. REGIONE DI VENETIA (RM) - 1.000.000.000,00

M

CARICO DI

nato in [redacted] il [redacted] e

[redacted] nato in [redacted] il [redacted]

SCRIZIONI:

ipoteca iscritta in Roma 2 in data 22 giugno 1988 al n. 3833 di formalità, in rinnovazione di quella volontaria iscritta il 28 giugno 1968 al n. 7965 di formalità, per lire 12.600.000 (dodicimilioneicentomila) ed A FAVORE di B.N.L. CREDITO FONDIARIO, con sede in Roma, sul fondo rustico denominato "Sughereto" sito in Comune di Pomezia e costituito da unico corpo della superficie catastale di ha. 9.42.10, in catasto al foglio 3 mappali 4, 5, 3/b;

ipoteca iscritta in data 8 luglio 1999 al n. 7452 di formalità, in rinnovazione di quella volontaria iscritta in data 19 luglio 1979 al n. 1978 di formalità per lire 168.926.000 (centosessantottomilioneinovecentoventiseimila) A FAVORE di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, gravante sull'immobile descritto al punto precedente.

TRASCRIZIONI

pignoramento a FAVORE di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Sezione Autonoma di Credito Fondiario (S.A.C.F.) trascritto in Roma 2 il 23 maggio 1985 al n. 9824 di formalità sul fondo rustico in Pomezia, località Sughereto, con sovrastanti fabbricati rurali e colonici, di ha. 9.42.10, costituito da un sol corpo, distinto in catasto terreni al foglio 3 mappali 3/b, 4, 5;

A CARICO DI

COME SOPRA GENERALIZZATO:

SCRIZIONI:

nulla



## TRASCRIZIONI:

- pignoramento trascritto il 4 febbraio 1985 al n. 2327 di formalità A FAVORE di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - Istituto di Credito di Diritto Pubblico - Filiale di Roma, sulla metà del fondo in Pomezia, località Sughereto o Sughero di totali ha. 9.42.10 con sovrastanti fabbricati al foglio 3 mappali 4, 5, 3/b;
- pignoramento trascritto il 26 febbraio 1987 al n. 4874 di formalità, A FAVORE di [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], sull'immobile di cui al punto precedente;
- pignoramento trascritto il 26 gennaio 2007 al n. 3089 di formalità A FAVORE di [REDACTED], con sede in [REDACTED], sull'immobile oggetto di esecuzione, con le precisazioni enunciate al superiore punto 3) sulla discordanza, relativamente all'oggetto, tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione dello stesso desunte dal certificato notarile.

## Quesito n° 2

Trattasi di unico immobile consistente nella porzione verso sud di un corpo edilizio bifamiliare.

- Comune di Pomezia
- Località "Sughereto"
- Indirizzo: Via Campo Ascolano n° 20
- Piani seminterrato, terra-rialzato, primo e secondo (sottotetto)

## Caratteristiche delle parti comuni della porzione in argomento

- strutture verticali in conglomerato cementizio armato;
- copertura in parte (quella centrale) a terrazzo impraticabile e in parte a tetto con due falde con inseriti, in ciascuna falda, due terrazzini incassati;

- manto di copertura con tegole in cemento;
- solai misti in cemento armato e laterizi;
- scala esterna rivestita in pietra peperino;
- portoncino d'ingresso in legno;
- tamponature con blocchetti di tufo – spessore cm 40 – al piano seminterrato e a “cassetta” ai piani superiori;
- prospetti intonacati civilmente e tinteggiati;
- balconi in aggetto al primo piano con pavimento in monocottura e parapetto in muratura;
- terrazzini “incassati” nel tetto, con pavimento in monocottura e parapetto in muratura;
- balcone-porticato al piano terra-rialzato con pavimento in monocottura;
- finestre a vetri in alluminio verniciato con al piano terra-rialzato;
- idem con persiane in legno al piano primo e secondo;
- al piano seminterrato soltanto finestre in alluminio anodizzato.
- Impianti
  - a) smaltimento acque bianche e nere alla fossa biologica;
  - b) approvvigionamento idrico;
  - c) riscaldamento alimentato da G.P.L.

**Le condizioni generali dell'immobile possono definirsi normali.**

Le caratteristiche interne dell'unità immobiliare, le dimensioni dei singoli vani (con gli opportuni lievi arrotondamenti) e la superficie calpestabile di ciascun ambiente risultano nelle planimetrie di rilievo diretto (con più tavole) nelle quali si possono notare anche i particolari dimensionali con la numerazione di riferimento di ciascun ambiente e le destinazioni d'arredo.

### Piano seminferrato (autorimessa)

- superficie interna mq 202,29;
- altezza utile interna m. 3,45;
- pareti al grezzo;
- soffitto al grezzo;
- pavimento in battuto di cemento tipo industriale;
- impianto elettrico con salvavita.

### Piano terra-rialzato

- attualmente con destinazione d'arredo (abuso edilizio) ad "abitazione" con ingresso dal balcone-portico, ampio pranzo-soggiorno anche con ingresso ad ovest, ampia zona cucina comunicante, dispensa, wc, disimpegni. Per una superficie utile calpestabile di mq. 142,79, oltre ad un ripostiglio, sul ripiano scala, di mq. 3,15 e balconi - portici di complessivi mq. 49,68;
- altezza utile interna m. 2,95;
- pareti e soffitti intonacati civilmente;
- pavimento in monocottura 35x35;
- cucina completa ad incasso con maiolicato h. 1,50;
- caminetto nel soggiorno;
- finestre in alluminio senza persiane;
- w.c. con doccia;
- bussole in alluminio anodizzato;
- scala a chiocciola in ferro.

Piani primo e secondo (sottotetto)

Piano primo:

- pareti tinteggiate;
- pavimenti in parquet alle camere da letto, con zocchetto battiscopa in legno;
- pavimento in monocottura alle due camere ricavate nel vano soggiorno di progetto;
- tinello-cucina attualmente dimesso (zona pranzo abusiva al p. terra-rialzato);
- porte interne tamburate in legno;
- bagno grande con pavimento monocottura 25 x 25, e rivestimento stesso materiale provvisto di tutti gli accessori igienico-sanitari e rubinetteria normale;
- bagno piccolo con lavabo, bidet e doccia;
- finestre in legno e persiane in alluminio.

La superficie utile calpestabile (con gli inevitabili arrotondamenti) dei vani interni

risulta la seguente:

Piano seminterrato

autorimessa mq. 202,29

Piano terra – rialzato:

ingresso “ 13,11

zona cucina “ 27,95

dispensa “ 10,53

disimpegno “ 2,40

w.c. “ 7,52

ripostiglio “ 2,75

disimpegno più grande	mq.	<u>7,77</u>
Sommatória superficie calpestabile		mq. 142,79
balconi coperti	“	49,68
ripostiglio esterno	“	3,15
<u>Piano primo</u>		
ingresso	mq.	8,07
corridoio	“	14,75
tinello-cucina	“	19,93
letto 1	“	16,11
letto 2	“	15,77
disimpegno	“	2,40
letto 3	“	16,20
bagno 1	“	4,90
letto 4	“	16,72
bagno 2	“	5,22
letto 5	“	<u>13,60</u>
Sommatória superficie calpestabile		mq. 133,67
balconi coperti	“	46,55

Piano secondo (sottotetto, in progetto piano servizi):

ampio ambiente, non considerando il vano previsto in

progetto per la scala ma includendo la cucinetta e il w.c.	mq.	99,19
terrazzini incassati e balconi	“	23,50
terrazzo	“	10,20

Pertanto esiste la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per quanto riguarda le tre unità immobiliari edilizie mentre per quanto riguarda il terreno agricolo si rilevano le seguenti difformità:

1°) nell'atto di pignoramento è indicato, presumibilmente per errore di scritturazione, "fondo rustico di are 9.42.10" mentre si sarebbe dovuto indicare di "ettari 9.42.10";

2^) comunque la esatta superficie catastale del fondo, prima della divisione, era di Ha 9.26.15 ma la modesta differenza è ascrivibile a variazioni d'ufficio. E con l'atto di divisione l'esecutato si è attribuito la porzione sopra descritta di ettari 4.63.13.

-----

Concludendo, per il quesito, si può affermare che i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo, in parte, a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, all'epoca più esteso e in comproprietà, e quindi, con il citato atto di divisione, attualmente la porzione dell'esecutato in piena proprietà .

#### **Quesito n° 4**

Le tre unità immobiliari sono, come già descritto, censite al Catasto Fabbricati ma è stato necessario eseguire, per tutte, le variazioni di aggiornamento per le difformità riscontrate.

#### **Quesito n° 5**

I terreni agricoli, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente come previsto dal 1° quesito) ricadono totalmente nella "zona H agricola," interessata da strada di P.R. comp. ind. B; per la quale valgono le norme della Legge Regione Lazio n° 38/99 art. 55 (edificazione in zona agricola) e successive modifiche ed

Gli illeciti non sono stati sanati e non è sanabili in quanto, in base agli atti dell'esecuzione, non è possibile stabilire con certezza se le ragioni di credito siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge dello Stato 326/03 e Regionale 12/04.

Comunque tutti gli illeciti, ad eccezione di quelli costituenti aumento di volume e cambio di destinazione del piano rialzato possono essere sanati con il permesso di costruire "a posteriori" non ricadendo il fabbricato in zona vincolata.

Nella stima dovrò tenere presenti i costi necessari per la definizione di quanto sopra.

#### **Quesito n. 7**

Poiché, come descritto nell' apposito quesito, sono censite al Catasto Fabbricati tre distinte unità immobiliari (seminterrato, piano terra-rialzato , primo e secondo piano) e al Catasto Terreni il consistente terreno, sembrerebbe logico prevedere la vendita in quattro lotti ma, a mio sommesso parere, non sarebbe assolutamente conveniente ai fini dell'Esecuzione per i seguenti motivi:

- la località in cui ricadono gli immobili (Campo Ascolano di Pomezia) è distante dal centro abitato e da altri agglomerati di abitazioni per cui è praticamente da escludere la richiesta di acquisto (anche eventualmente, per locazione) di una ampia autorimessa o di un ampio magazzino- deposito;

- le stesse considerazioni sono pertinenti per l'appartamento al primo piano e 2°. Infatti difficilmente un acquirente pagherebbe un prezzo congruo, rapportato alla consistenza dell'immobile di un dato "livello", per poi abitare in aperta campagna (con transito di mezzi agricoli sulla corte necessariamente comune) anziché in zona residenziale nella quale la tipologia s'inserisce con la conseguente valorizzazione;

- le caratteristiche costruttive dell'immobile edilizio nemmeno si prestano ad una eventuale suddivisione in monolocali o miniappartamenti che, oggi, sono molto richiesti in qualsiasi zona del territorio;
- passando poi alla disamina del vasto appezzamento di terreno si rileva chiaramente, dal certificato di destinazione urbanistica, che lo stesso ha scarse possibilità edificatorie se non con l'approvazione, da parte del Comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale (i noti P.U.A.) presentato da interessati aventi particolari requisiti per poi, al limite, realizzare un fabbricato all'incirca simile a quello di cui ai punti precedenti. E' ovvio che se lo scopo dell'acquisto fosse in previsione, per ipotesi, di una stalla o di altre attività, diciamo eccezionali, allora le considerazioni sarebbero altre;
- ammesso, per un momento, che l'acquisto singolo del vasto terreno sia conveniente resterebbe, per i motivi sopra espressi, sacrificato, ai fini estimativi, il corpo edilizio. Praticamente "senza o con poco mercato";
- nel caso in argomento sarebbe stato anche facile dotare di una contenuta area pertinenziale (corte) il fabbricato con richiesta preliminare al Giudice per il frazionamento, ma sulla base di tutte le considerazioni espresse ho tratto la mia convinzione che il lotto deve essere unico, comprendente il corpo edilizio e il vasto terreno agricolo. Anche se la "domanda" va riferita ad acquirenti particolari;
- concludendo, sarebbe comunque ipotizzabile la formazione razionale di un lotto comprendente tutto il terreno, l'ampia autorimessa e il locale deposito attrezzi, con il residuo altro lotto con il solo appartamento al primo piano e sottotetto ma, per i motivi sopra espressi, sarebbe difficile la vendita all'asta se non ad un importo irrisorio.





**Quesito n° 8**

Come già approfondito sopra trattasi di immobile pignorato nella sua interezza e considerate tutte le sue caratteristiche non è assolutamente comodamente divisibile in natura, prescindendo dalla, anche se corretta, identificazione catastale che deve osservare altra normativa.

**Quesito n° 9**

L'immobile è occupato e utilizzato in tutte le sue porzioni dall'Esecutato e dalla sua famiglia.

**Quesito n° 10**

Non sussistono le ipotesi di cui al quesito.

**Quesito n° 11**

Sui beni pignorati non esistono i vincoli previsti nel quesito.

**Quesito n° 12**

Per le stime di questo genere il sottoscritto ritiene idoneo basarsi sui valori correnti di mercato praticati per immobili consimili in zone consimili facendo riferimento al LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA dell'ultimo trimestre, al quale Ente sono accreditate le più note agenzie immobiliari che operano nelle zone dell'Agro Romano e Quartieri Marini.

Ai fini della "letteratura" il valore di stima è finalizzato ad accertare, e quindi determinare, il più probabile valore venale di mercato ovvero di vendita, utilizzando e rapportando i parametri di superficie commerciale con i coefficienti estimali, nonché di particolare apprezzamento allineati alle tendenze di mercato. Nel caso di specie è necessario tener presente la particolare peculiarità dell'immobile e di cui alle considerazioni più sopra espresse.

Il valore di contratto esprime il prezzo del bene nella sua complessità, ovvero totalità, e rappresenta la reale condizione dell'affare concluso:

per l'immobile edilizio sarà necessario considerare tutti i parametri relativi alla qualità e dotazione degli impianti e delle finiture, nonché della tipologia di fabbricato e il particolare contesto .

Per il computo della superficie commerciale si deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate dei portici, balconi, ad uso esclusivo. Nel caso in argomento verrà considerata la superficie della corte con vegetazione, ai soli fini del valore che questa conferisce al corpo edilizio;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti o scoperti. Soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte sarà effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;

- c) trattandosi di immobile indipendente 100% delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte verranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi;
- b) 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- c) dal 25 al 50% delle soffitte collegate direttamente all'appartamento;

Tenendo conto di quanto sopra indicato il sottoscritto passa all'esecuzione dei seguenti calcoli sulla base delle planimetrie schematiche allegate.

Per quanto riguarda gli abusi non sanabili è opportuno far presente che esistono molte pubblicazioni di estimo con particolari e contrastanti riferimenti alle modalità di valutazione di immobili abusivi. Ma restando nel pragmatismo entrano in gioco nel caso specifico numerosi elementi che fanno oscillare notevolmente la stima quali:

esistenza, o meno, di provvedimenti delle autorità competenti che, prima o dopo, dovrebbero comunque portare a conclusione, il tipo di abuso (lieve, totale o parziale, o abusi difficilmente eliminabili senza arrecare danni ancor più gravi, abusi che difficilmente potranno essere identificati, ecc.).

Comunque si dovrebbe tener presente la spesa necessaria per la riduzione in pristino quando questa dovesse avvenire, ma nel frattempo gli immobili potranno essere utilizzati dal proprietario senza alcuna difficoltà.

In base a tutte le suesposte considerazioni le spese per la riduzione in pristino ed anche quelle per gli abusi sanabili con la procedura ordinaria a posteriori si possono ritenere compensate dal godimento nel tempo.

In base a tutte le suesposte considerazioni le spese per la riduzione in pristino ed anche quelle per gli abusi sanabili con la procedura ordinaria a posteriori si possono ritenere compensate dal godimento nel tempo.

Determinazione del valore dell'immobile

-autorimessa al piano seminterrato: m.  $(12,90 \times 14,40) + (3,40 \times 12,30) = \text{mq } 227,58 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 136.548,00$

-deposito attrezzi agricoli al piano terra-rialzato

(attualmente zona giorno abusiva)

m.  $(12,90 \times 10,90) + (3,15 \times 7,90) = \text{mq. } 165,49 +$

portici o balconi coperti m.  $[(12,50 \times 2,00) +$

$(3,00 \times 1,50) + (12,25 \times 1,60)] \times 0,35 = \text{€ } 17,18$

Sommano mq. 182,67

x € 550,00 il mq. € 100.468,50

-appartamento di civile abitazione

a) piano primo: m.  $(12,90 \times 10,90) + (3,15 \times 7,90) =$

mq. 165,49 + portici o balconi coperti: m.  $(12,25 \times 2,00) +$

$(3,00 \times 1,50) + (12,25 \times 1,80) = \text{mq } 51,05 \times 0,35 = 17,86$  e così

per complessivi mq 183,35:

b) piano secondo: rettangolo maggiore  $(12,90 \times 10,15) =$

mq. 130,93 – superficie balcone e terrazzini incassati da

detrarre dal rettangolo  $[(2,20 \times 2,95) + (2,85 \times 1,50)] \times 4$  ovvero

mq 23,59, per cui residuano mq  $107,34 \times 0,25 = \text{mq } 26,83$

Pertanto:

- rettangolo maggiore c.s. mq. 26,83

- balcone e terrazzini incassati

mq. 23,59 x 0,25 " 5,89

- rettangolo minore [(1,10x5,00)+

(1,90x2,15)] = mq. 9,58 x 0,25 " 2,39

- terrazzo m(3,00 x 3,40)= 10,20 x 0,25 " 2,55

Sommano mq. 37,66

### Riepilogo

- Piano primo mq. 183,35

- Piano secondo s. tetto " 37,66

Sommano mq. 221,01 x € 2.000,00 = € 442.020,00

Terreno : ettari 4,63,13 x € 40.000,00 = " 185.252,00

Totale generale = € 864.288,50

e per arrotondamento € 865.000,00 (ottocentosessantacinquemila/00).

### **Quesito n° 13**

**Per il primo quesito** ho preso atto delle risultanze della completezza del certificato notarile. Ho riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ho acquisito l'estratto di mappa, il certificato di destinazione e l'atto di provenienza.

**Per il secondo quesito** ho descritto gli immobili dettagliatamente.

**Per il terzo quesito** ho accertato compiutamente la conformità tra la descrizione attuale e quella del pignoramento.

**Per il quarto quesito** avendo accertato l'esistenza di modifiche rispetto anche alla situazione catastale ho dovuto procedere alle variazioni delle tre unità immobiliari.

Per il quinto quesito ho indicato compiutamente l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico.

Per il sesto quesito ho indicato compiutamente la effettiva situazione urbanistico-edilizia degli immobili, accertando alcune difformità rispetto al titolo abilitativo alla edificazione descrivendo tutti gli abusi dei quali alcuni sanabili con la procedura ordinaria e altri non sanabili. Non risulta rilasciato il certificato di agibilità o abitabilità.

Per il settimo quesito ho provveduto ad indicare le modalità per la vendita facendo presenti tutti gli elementi che fanno propendere per la vendita in unico lotto.

Per l'ottavo quesito ho accertato che l'immobile è pignorato nella sua interezza ho espresso la stima analitica di ciascuno dei quattro immobili che, tuttavia, è opportuno considerarli in unico lotto.

Per il nono quesito ho accertato che l'immobile è occupato ed utilizzato dall'Esecutato e dalla sua famiglia.

Per il decimo quesito ho accertato che non sussistono le ipotesi ivi previste.

Per l'undicesimo quesito ho accertato la inesistenza dei vincoli ivi elencati.

Per il dodicesimo quesito ho esposto e trattato con dovizia di particolari tutti gli argomenti ivi indicati.

#### **Quesito n° 14**

Ho inviato a mezzo posta ordinaria, con raccomandata a.r., copia della presente ai seguenti interessati:

- creditore procedente
- debitore non costituito

- copia del titolo abilitativo alla edificazione consistente nella concessione edilizia n. 10526 del 14/11/1975 e successiva variante prot. 6972 del 21/3/1980;
- copia del titolo legittimante la detenzione consistente nell'atto Notaio Silvestroni più volte citato ed verbale di accesso da me redatto.

**Quesito n° 19**

Non c'è stato ostacolo all'accesso.

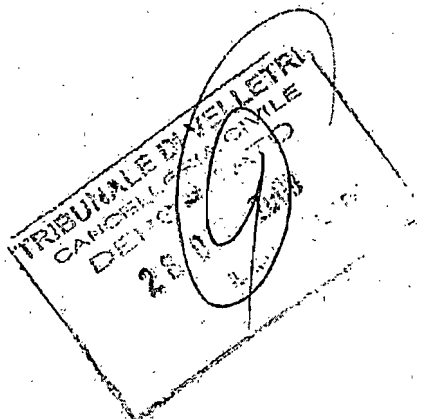
**Quesito n° 20**

Verrà allegato in triplice copia il foglio contenente tutti gli elementi richiesti.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico conferitogli.

Velletri, 18 SET. 2009

Il Tecnico Esperto  
(Geom. Patrizio Saraceni)



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Saraceni", written over the typed name.

A vertical handwritten mark or signature at the bottom right of the page.

Appendice alla relazione

Si consegna: il bando in triplice copia

Si allegano:

A - verbale delle operazioni peritali;

B - copia certificazione notarile;

C - estratto di mappa;

D - planimetrie catastali costituenti le variazioni effettuate;

E - titolo di provenienza;

F - tavola dei grafici risultanti dal rilievo diretto;

G - documentazione fotografica;

H - certificato di destinazione urbanistica;

I - visure catastali;

L - copia titoli abilitativi alla costruzione;

M - copia raccomandate contenenti la relazione inviate al creditore precedente e al debitore.

