



Studio Tecnico Geom. Massimiliano

**TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Oggetto: Relazione tecnica redatta

Esecuzione n. **763 del 2014**

Rinvio: **18 ottobre 2016**

Promossa da:

Contro: signora _____ e signor _____

CTU incaricato: Geometra Massimiliano BIAGETTI;

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI

Studio Tecnico Geometra Massimiliano BIAGETTI, Via della Forma n. 55 – 00038 Valmontone (Roma)
Telefono: 06.95.90.775 – 392. 53.89.547 - Email: geobiagetti@libero.it
PEC: massimiliano.biagetti@libero.it



TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 763/2014

Esecuzione n.: 763 del 2014

Promossa da:

Contro: signora _____ e signor _____

Il sottoscritto Geometra **Massimiliano BIAGETTI**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia al n. **8584**, e con Studio in **Via della Forma n. 55 – 00038 Valmontone (Roma)**, email: geobiagetti@libero.it, PEC: massimiliano.biagetti@geopec.it, telefono cellulare: 392.53.89.547, è comparso avanti alla S.V. in data **01 luglio 2015**, e veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

Premessa:

- Con **Atto di Pignoramento debitamente** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri e trascritto presso l'**Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2** il **10 dicembre 2014** al **numero 35019 Registro Particolare, e al numero 52812 del Registro Generale**, (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite, per il **diritto pari all'intera quota della piena proprietà della Signora _____ e _____** (esecutati) e più precisamente:

“- *“in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori e più precisamente:*

*Porzione di fabbricato ad uso abitazione contraddistinto con il numero interno due, composto di due camere, cucina, soggiorno, due bagni, corridoio, disimpegno ed annessa area giardinata al piano terreno. Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del detto comune al **Foglio 53, Particella 808, Sub. 502, Via del Fosso n. 14, Piano T., Interno 2, Categoria A/2, Classe 3, Vani 6.***

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data, ha nominato quale esperto il sottoscritto geometra Massimiliano BIAGETTI, con Studio Tecnico in Via della Forma n. 55– 00038 Valmontone (Roma), come da verbale che alla presente relazione si **allega sotto la lettera “A”** cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

- 1). **Quesito 1 (Uno): Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative l'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 e inidonei; **predisporre**, sulla base di documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

• **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, COMMA 2° C.P.C.**

Dall'esame della documentazione presente negli atti, il sottoscritto CTU, **riferisce la completezza della documentazione**. E' presente, infatti, quanto segue.

1. **RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE** (art. 567 2° comma c.p.c.), redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Carmela RESSA, Notaio in Padova, del 30 gennaio 2015, debitamente depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Velletri in data 02 febbraio 2015;



2. **RELAZIONE PRELIMINARE** redatta dal Notaio Edmondo Maria CAPOCELATRO, Notaio in Velletri debitamente depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri.
3. **Copia della Nota di Trascrizione (R.P. 35019 e R.G. 52812 del 10/12/2014)** debitamente depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Velletri.
Si allega alla presente perizia, copia di quanto indicato nei punti uno, due e tre, sotto l'allegato "C";

ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, a seguito di: esame della documentazione depositata agli atti di Causa, di visure effettuate presso il NCEU del Comune di Ardea e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in merito alle iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto di causa riferisce quanto segue:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** Iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 in data **06 marzo 2008** al numero **2871 del Registro Particolare e al numero 14043 del Registro Generale, per uro 360.000,00 a Favore di MELIOBANCA SPA**, con sede in Milano, a garanzia di **un mutuo di Euro 180.000,00** concesso con atto di Mutuo per Notaio Elio Casalino, Notaio in Roma del 29 febbraio 2008, repertorio 35.309;
2. **Nella relazione Preliminare del Notaio Edmondo Maria Capecelatro, depositata agli atti di causa, si legge: omissis... "che sulla base delle risultanze dei Registri Immobiliari risulta un ulteriore creditore iscritto, vale a dire la MELIORBANCA S.P.A., sopra citata, ma stante la cessione del credito di cui al precedente punto, non vi sono soggetti cui procedere alla notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c.; non vi sono altresì comproprietari cui notificare l'avviso ex art. 599 c.p.c.. omissis..."**

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, Trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data **10 dicembre 2014 al numero 35019 del Registro particolare e al numero 52812 del Registro Generale.** Il tutto in base ad atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili Repertorio n. 6583/2014 del 23/09/2014.
- **Si riferisce il DEPOSITO, in data 14 luglio 2015, di Intervento di EQUITALIA SUD SPA** per un Credito di € 15.056,95 (quindicimila zero cinquantasei virgola novantacinque) **a carico della sola Esecutata**

ACQUISIRE L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTASSE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI).

Da verifica del sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei **Registri Immobiliari di Roma 2**, si riferisce quanto segue:

Gli Esecutati sono diventati proprietari del bene immobile oggetto di causa e per la **quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno, del diritto della Piena proprietà**, per giusto atto di compravendita Notaio CASALINO Elio, Notaio in Roma, del 29/02/2008, repertorio 35308, raccolta 15029, registrato a all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 12/03/2008 al n. 10637 – 1T e debitamente Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 06 marzo 2008 al numero 14042 del Registro Generale e al numero 7803 del Registro Particolare.

Gli Esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni, come si evince dall'articolo 1 (uno) dell'atto di compravendita sopra citato.

Si allega alla presente, sotto la **Lettera "D"**, copia dell'atto d'acquisto e relativa Nota di Trascrizione.



2). Quesito 2 (due) 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, locali di sgombero, portineria e riscaldamento, ecc.);

• **Ubicazione delle unità immobiliari:**

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra, con piccola area esterna destinata a giardino esclusivo dell'abitazione stessa, sita nel Comune di Ardea in Via del Fosso n. 14, e contraddistinta con il numero di interno 2 e più precisamente:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di maggior fabbricato**, contraddistinta con il numero interno due e così composta: soggiorno pranzo avente funzione anche d'ingresso all'abitazione, disimpegno, cucina, w.c. bagno, e due stanze da letto.

Detta abitazione internamente versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

La pavimentazione delle varie stanze è in gress, mentre quella del w.c. bagno è in materiale ceramico. Le pareti interne delle varie stanze sono intonacate e tinteggiate. Le pareti della cucina sono intonacate, solo una parete dove sono i mobili della cucina è rivestita. Le pareti del w.c. bagno sono rivestite in materiale ceramico. Le finestre di detta abitazione sono in PVC con avvolgibili in plastica. All'interno del soggiorno pranzo c'è una piccola finestra in vetro cemento.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale e lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

La superfici utile di detta unità immobiliare è pari a **metri quadri 78,50 circa**, per un'altezza interna di metri 3,10. **Il pianerottolo e/o terrazzino** ha una superficie pari a **metri quadri 15,70**.

Si allega alla presente sotto l'allegato "E" planimetria indicante lo stato attuale dei luoghi.

Confini:

I confini dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti: **Via del Fosso, proprietà loro aventi causa, proprietà o suoi aventi causa, salvo altri e più aggiornati confinanti.** 0

- **Dati catastali dell'unità Immobiliare (Abitazione) Via del Fosso n. 14, piano Terra, interno 2**

N.	DATI IDENTIFICATI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita :	
1	53	808	502	A/2	3	5 Vani	Euro 619,75	Variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni del 06/04/2016, protocollo RM 0198875.	
	Ditta			proprietà per 1/2 proprietà per 1/2					
	Indirizzo			VIA DEL FOSSO n. 14 piano: T, interno: 2;					

3) Quesito 3 (tre) 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 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 pignorato;

In merito alla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento si riferisce quanto segue:

1. **C'è conformità** tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico e piano) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.



2. **C'è conformità** tra i dati catastali e confini attuali, e quelli contenuti nell'atto di pignoramento,

Relativamente ai punti a), b) e c) si riferisce quanto segue:

punto a) I dati indicati in pignoramento hanno sempre identificato l'immobile e hanno sempre consentito la sua univoca identificazione;

punto b) I dati indicati nel pignoramento **non sono erronei** e consentono l'individuazione del bene;

punto c) I dati indicati nel pignoramento, corrispondono agli attuali e hanno in precedenza individuato l'immobile.

Si allega la storia catastale del compendio pignorato, sotto la lettera "F".

4). Quesito 4 (quattro): 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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo e dall'esame della documentazione agli atti di Causa, **si deve procedere all'aggiornamento in Catasto per esatta rappresentazione grafica. Il Tutto poiché c'è differenza tra lo stato attuale dei luoghi (soggiorno pranzo e terrazzino esterno) e la planimetria depositata in Catasto. Il tutto alla data del sopralluogo effettuato il 26 marzo 2016.** Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, ha presentato, infatti, giusta istanza al Catasto per Variazione: Diversa distribuzione degli Spazi Interni, Protocollo n. RM0198875 del 06 aprile 2016.

5) Quesito 5 (cinque): Indicare, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Al fine di indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di **Ardea**, si riporta quanto segue: Dal punto di vista del **vigente Piano Regolatore** del Comune di **Ardea**, Delibera Regionale 43/86 di presa d'atto del PRG a seguito di modifiche ed integrazioni di cui alla Delibera Giunta Regionale n. 5192/1984, il maggior lotto dove sono ubicati i fabbricati oggetto di perizia, ricade in **Zona B, sottozona B5**. I dettami del vigente PRG riferiscono per tale sottozona B5:

"Sottozona B5 –

15. Riguarda la lottizzazione tra la litoranea e il mare sotto il centro abitato di Tor San Lorenzo.

16. La zona risulta quasi interamente edificata.

Per i lotti interclusi si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:

a) Indice di fabbricabilità fondiaria, If 0,75 mc/mq;

b) Altezza massima H = 7,50 ml.

Si allega alla presente estratto di PRG vigente e delle relative normative sotto l'allegato "G"

Quesito 6 (sei): 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 è stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

AUTORIZZAZIONI COMUNALI

- **In merito alle autorizzazioni Comunali per l'edificazione** dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si riferisce quanto segue:

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, **in data 06 agosto 2015, ha effettuato giusta richiesta di accesso agli atti del Comune di Ardea**, richiesta alla quale è stato attribuito il **numero di protocollo 0036572 del 06 agosto 2015.**

A seguito di detta richiesta, **in data 06 agosto e 03 settembre 2015**, il sottoscritto CTU, ha effettuato giusto accesso agli atti del Comune di Ardea al fine di rintracciare appunto, eventuali Concessioni Edilizie rilasciate e/o eventuali Condoni Edilizi presentati, per l'immobile oggetto di Causa. A seguito di detto sopralluogo è emerso quanto segue:



Il Tecnico dell'Ufficio Condono Edilizio non è riuscito a trovare in Archivio, il fascicolo relativo alla Pratica di condono. Mi sono stati forniti solo degli estremi di Domanda di Condono edilizio e della Successiva Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata, poiché registrati su supporto informatico.

Si riferisce pertanto Che, da archivio informatico, Il maggior fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto della presente perizia censita è stato realizzato originalmente con **Giusta Licenza Edilizia numero 4020 del 22 aprile 1966 a nome del signor Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria numero 1952 del 15/2/2005.**

Il sottoscritto CTU, al fine di verificare la giusta situazione di Regolarità Urbanistica del bene immobile in oggetto, ha richiesto al Notaio Dottor Elio Casalino, Notaio in Roma, Notaio che ha stipulato l'atto di acquisto a favore degli Esecutati, copia appunto dell'atto Notarile di compravendita.

Dalla lettura di detto atto di acquisto e precisamente all'articolo 9, punto a) si apprende: articolo 9) SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA: “ omissis... a) che i lavori di costruzione relativi all'immobile in oggetto sono stati iniziati in data anteriore il 1967;

b) che per le successive opere realizzate è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Ardea permesso a costruire in sanatoria in data 15 febbraio 2005 con il n. 1952;

c) che a tutt'oggi, negli immobili compravenduti, non sono state eseguite altre opere o lavori tali da richiedere autorizzazioni, licenze edilizie, concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria;

d) che relativamente agli stessi immobili non sono stati notificati provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica. Stante a quanto sopra, la parte acquirente dichiara di aver provveduto al riscontro dei dati tecnico – urbanistici di cui al presente contratto. Omissis...”

In sostanza in detto atto Notarile è riportata la stessa Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1952 del 15/2/2005, segnalatami dall'Ufficio Tecnico (Condono Edilizio) del Comune di Ardea.

Per una visione completa della situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto, a tutto il 29 febbraio 2008, data di acquisto del bene immobile in oggetto da parte degli Esecutati, si legga tutto l'articolo nove dell'atto di acquisto e/o di provenienza, che si allega alla presente perizia sotto l'allegato lettera “D”

DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ

In merito alla presenza di certificato di agibilità si riferisce quanto segue: a causa della non reperibilità del fascicolo presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ardea, **NON E' STATO POSSIBILE verificare se è stata richiesta o rilasciata l'agibilità.**

7) Quesito 7 (sette): 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;

- **Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, il sottoscritto CTU, riferisce che NON E' POSSIBILE vendere il bene immobile pignorato in più lotti. Si può vendere il bene immobile in oggetto in un solo unico Lotto, poiché trattasi di unica unità immobiliare per civile abitazione, indivisibile.**

8) Quesito 8 (otto): 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. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'unità immobiliari in oggetto è pignorata per la quota pari all'intero della piena proprietà come riportato da giusto atto di pignoramento immobiliare.



Il tutto giusto VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 10 dicembre 2014 al numero 35019 del Registro particolare e al numero 52812 del Registro Generale. Il tutto in base ad atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili Repertorio n. 6583/2014 del 23/09/2014.

9) Quesito 9 (nove): 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 marzo 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'unità immobiliare in oggetto alla **data del sopralluogo (26 marzo 2016), risulta essere occupato** dagli Esecutati e dalla loro famiglia.

Gli Esecutati sono diventati proprietari del bene immobile oggetto di causa e **per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno, del diritto della Piena proprietà,** per giusto atto di compravendita Notaio CASALINO Elio, Notaio in Roma, del 29/02/2008, repertorio 35308, raccolta 15029, debitamente Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 06 marzo 2008 al numero 14042 del Registro Generale e al numero 7803 del Registro Particolare.

Gli Esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni come si evince dall'atto di compravendita.

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

- L'unità immobiliare in oggetto **non è occupata da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.** L'unità immobiliare in oggetto alla **data del sopralluogo (26 marzo 2016) risulta essere occupata** dagli Esecutati e dalla Loro famiglia.

Gli Esecutati sono diventati proprietari del bene immobile oggetto di causa e **per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno, del diritto della Piena proprietà,** per giusto atto di compravendita Notaio CASALINO Elio, Notaio in Roma, del 29/02/2008, repertorio 35308, raccolta 15029, debitamente Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 06 marzo 2008 al numero 14042 del Registro Generale e al numero 7803 del Registro Particolare.

Gli Esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni come si evince dall'atto di compravendita.

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

- Il sottoscritto CTU, sulla base di quanto accertato, riferisce **la non esistenza di vincoli storici ed artistici** (*legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico*);
- La non esistenza di vincoli dichiarativi e vincoli ricognitivi secondo i dettami delle Tavole "A" e "B" dei PTPR della Regione Lazio.

Sono però presenti i seguenti vincoli:

- Vincolo di natura antisismica, e quindi soggetto alle norme della legge 64/74 e successiva nuova normativa antisismica;
- L'esistenza di usi civici sul lotto di terreno dove ricadono i beni immobili oggetto di Causa. Al fine della liquidazione degli usi civici, deve essere presentata giusta istanza al "Comune di Ardea, Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata Area Usi civici, Via Laurentina, Km 31,500 00040 Ardea (Roma), secondo lo schema specifico del Comune di Ardea.

Deve essere corrisposto un importo in denaro pari a Euro 0,20 (zero virgola venti) per ogni metro quadrato di lotto di terreno oggetto di richiesta di liquidazione dell'uso civico e Euro 70,00 per diritti di istruttoria. **Deve essere compilata specifica richiesta su modulo del Comune di Ardea;**

- Vincolo di natura paesaggistica;



- Vincoli imposti dal Vigente PRG e dalla L.R. 38 del 1999.

Detti vincoli resteranno a carico dell'eventuale acquirente.

Si allega alla presente estratto del PRG vigente nel Comune di Ardea sotto Allegato lettera "G".

12 Quesito 12 (dodici): 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 di 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 dei 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 nuda proprietà);

1. Al fine dell'individuazione del più probabile valore dell'immobile pignorato il sottoscritto Geometra incaricato ha ritenuto opportuno adottare un doppio sistema di stima, vale a dire il sistema del **Più probabile valore di mercato e il sistema di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.**

a) Stima secondo il più probabile valore di mercato:

Sulla base dell'esperienza personale confortata da indagini effettuate in loco, presso esperti nel settore della Compravendita e di locazione d'immobili, e da ricerche presso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (anno 2015, semestre 2)**, si può riferire quanto segue:

Considerate le considerazioni estrinseche ed intrinseche, vale a dire:

Condizioni estrinseche:

1. L'ampiezza del Comune di appartenenza e l'ubicazione dell'immobile nell'ambito del Comune stesso (Ardea);
2. I collegamenti dei servizi urbani con negozi, le scuole, gli uffici pubblici, ecc... ;
3. La vicinanza della Locale Stazione dei Carabinieri e/o Rappresentanti della Forza Pubblica;
4. I tipi di fabbricati che caratterizzano la tipologia della zona (residenziale, edilizia economica popolare, artigianale);
5. La strada o le strade di accesso: larghezza, alberatura, marciapiedi, il traffico nelle diverse opere e i parcheggi;
6. La presenza di strade illuminate e a vicinanza a ospedali e centri di pronto soccorso;
7. Condizioni ambientali e climatiche che consentono l'uso dell'appartamento nel miglior modo possibile;
8. L'indirizzo economico in atto;
9. La vicinanza a zone verdi, centri sportivi, luoghi di culto.

Condizioni intrinseche del maggior fabbricato e dell'immobile in oggetto:

1. Il tipo di materiale impiegato;
2. La distribuzione dei locali interni e le loro dimensioni;
3. le caratteristiche delle strutture di separazione relative alla solidità e alla coibenza acustica e termica;
4. La funzionalità degli impianti: idrico sanitario, allacciamento alla pubblica fognatura, elettrico, di riscaldamento, di eventuale condizionamento dell'aria interna;
5. Lo stato di manutenzione e conservazione sia interna che esterna del maggior fabbricato;
6. La forma del fabbricato in relazione alla possibilità di usufruire di: illuminazione, panoramicità e soleggiamento;
7. le condizioni di manutenzione e conservazione di parti comuni;
8. Condizioni esterne che influenzano quelle interne: inquinamento atmosferico, inquinamento acustico.



Considerato quanto ciò in precedenza esposto il sottoscritto CTU attribuisce:

- Per unità immobiliari ad uso **civile abitazione**, nelle condizioni in cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia versa, **si può attribuire un valore pari a € 1.500,00 (millecinquecento/00) al metro quadro.**
- Per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, **si può attribuire un valore di locazione € 450,00 per mese (quattrocento cinquanta virgola zero zero).**

1. CALCOLO DEL VALORE PARI ALL'INTERA QUOTA DEL DIRITTO DELLA PIENA PROPRIETA' :

PARAMETRI DI CALCOLO:

- Superficie utile abitabile (abitazione) **mq.: 78,50;**
- Superficie utile del terrazzo **mq: 15,70**
- Valore al metro quadro Abitazione: **€ 1.500,00**
- Valore a corpo dell'area giardinata e del terrazzo: **€ 15.000,00**

Calcolo: Parte ad uso abitativo: **€ 1.500,00 x mq 78,50 = € 117.750,00**
Valore a corpo dell'area giardinata e del terrazzino: **€ 15.000,00**

TOTALE: € 117.750,00 + € 15.000,00 = € 132.750,00

b) Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Fitto pagato per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, **€ 450,00 (Euro quattrocentocinquanta virgola zero centesimi).**

1. Fitto pagato per unità immobiliari ad uso civile abitazione: **€ 450,00**
2. Tasso di capitalizzazione: **r = 0.025;**
3. Spese medie annue facenti carico al proprietario: manutenzione, ammortamento, assicurazione, amministrazione, affitto, imposte, e oneri vari: **circa il 41 %.**

Applicando la formula: $V = \frac{R - S}{r} =$

Dove V = valore fabbricato oggetto di stima;
S = Spese medie annue;

R= Reddito medio annuo lordo;
r = Tasso di capitalizzazione.

Calcolo del reddito medio annuo: **R = € 450,00 x 12 mesi = € 5.400,00**

Spese: € 5.400,00 x 41 % = € 2.214,00

V = $\frac{5.400,00 - 2.214,00}{0.025} = € 127.440,00$

Conclusioni: Mediando ora i due valori ottenuti con i due criteri di stima otteniamo quanto segue:

(€ 132.750,00 + € 127.440,00) / 2 = € 130.095,00

Detto valore può essere arrotondato a € 130.000,00

VALORE BASE D'ASTA € 130.000,00



13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando almeno dieci** giorni prima 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 in **duplice** copia cartacea ed informatica;

Si riferisce che il sottoscritto CTU provvederà al deposito in Cancelleria, nei termini indicati, tramite deposito per Via Telematica, con idoneo software. Le ricevute di quanto inviato ed effettuato, saranno allegate e depositate in **sede di Udienza del 18 ottobre 2016**.

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 tele trasmessi, 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;

Si ribadisce e riferisce che il sottoscritto CTU provvederà al deposito in Cancelleria, nei termini indicati, tramite deposito per Via Telematica, con idoneo software. Le ricevute di quanto inviato ed effettuato, saranno allegate e depositate in sede di Udienza del **18 ottobre 2016**.

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

Il sottoscritto CTU conferma il proprio impegno a presiedere alla udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.;

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

Si allega separatamente alla presente perizia idonea documentazione fotografica, sotto la lettera "H".

17) allegare alla relazione la planimetria del bene, 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;

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, a seguito di:

1. Sopralluogo tecnico eseguito in data 26 marzo 2016 presso i luoghi oggetto di causa;
2. Giuste visure eseguite presso il NCEU del Comune di Ardea;
3. Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea al fine di individuare la giusta Concessione Edilizia Rilasciata al fine della realizzazione del bene immobile oggetto della presente perizia e del Certificato di abitabilità;

riporta e allega separatamente alla presente Perizia quanto segue:

- Verbale di sopralluogo e relative lettere per comunicare la data di sopralluogo, **sotto l'allegato "B"**;
- Planimetria dello stato attuale dei luoghi, **sotto l'allegato "E"**;
- Visure storico catastali e planimetria catastale immobile, **sotto l'allegato "F"**;
- Copia della Nota di Trascrizione e copia dell'atto di proprietà degli Esecutati, **sotto la lettera "D"**;

18) indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato).

In merito alla redazione della certificazione APE, i sottoscritto CTU riferisce come segue:



L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), secondo quanto disposto dall'art. 6, comma 5, d.lgs. 192/2005, ha una validità temporale massima di dieci anni, e sono aggiornati a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità massima dell'attestato di prestazione energetica di un edificio è però subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dalle normative vigenti (*L'APE decade senza revisione degli impianti termici*).

Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni, si legge in un recente studio del Consiglio Nazionale del Notariato, **l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo** di efficienza energetica; a tal fine i libretti di impianto sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Pertanto poiché il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, non ha potuto avere dagli Esecutati copia del libretto d'impianto da allegare alla certificazione APE, perché non in Loro possesso, ritiene opportuno per il momento NON REDIGERE detta Certificazione APE. Il tutto poiché detto certificato avrebbe una durata estremamente limitata nel tempo e alla data di eventuale vendita, potrebbe essere NON ESSERE PIU' VALIDO perché SCADUTO.

Si riferisce che il sottoscritto CTU, non ha potuto avere dagli Esecutati il libretto d'Impianto poiché non in Loro possesso, così come mi hanno dichiarato gli stessi Esecutati in sede di sopralluogo del 26 marzo 2016. Detta dichiarazione è contenuta nel verbale di sopralluogo del 26 marzo 2016.

19) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente 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 allega quanto richiesto dal quesito, **sotto la lettera " P "**

20) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

- **Si allega** alla presente perizia CD, contenente, copia della Perizia e della documentazione fotografica, su formato word;

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Valmontone,

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Esecuzione n. 763 DEL 2014

LOTTO N°1:

Prima unità immobiliare:

Quota pari all'intero diritto della piena proprietà di Unità immobiliare ad uso civile abitazione con piccola area giardinata, sita nel Comune di Ardea in Via del Fosso n. 14, interno 2, piano terra e più precisamente:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di maggior fabbricato**, contraddistinta con il numero interno due e così composta: soggiorno pranzo avente funzione anche d'ingresso all'abitazione, disimpegno, cucina, w.c. bagno, e due stanze da letto.
Detta abitazione internamente versa in buono stato di manutenzione e conservazione.
La pavimentazione delle varie stanze è in gress, mentre quella del w.c. bagno è in materiale ceramico. Le pareti interne delle varie stanze sono intonacate e tinteggiate. Le pareti della cucina sono intonacate, solo una parete dove sono i mobili della cucina è rivestita. Le pareti del w.c. bagno sono rivestite in materiale ceramico. Le finestre di detta abitazione sono in PVC con avvolgibili in plastica. All'interno del soggiorno pranzo c'è una piccola finestra in vetro cemento.
L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale e lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.
La superficie utile di detta unità immobiliare è pari a **metri quadri 78,50 circa**, per un'altezza interna di metri 3,10. **Il pianerottolo e/o terrazzino** ha una superficie pari a **metri quadri 15,70**.

Confini:

I confini dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti: **Via del Fosso, proprietà loro aventi causa, proprietà o suoi aventi causa, salvo altri e più aggiornati confinanti.** o

Dati catastali: Foglio 53, Particella 808, Sub. 502, Via del Fosso n. 14, Piano T., Interno 2, Categoria A/2, Classe 3, Vani 5, Rendita € 619,75.

Destinazione urbanistica: Zona B, sottozona B5

Stato di occupazione: Occupato dalla Esecutata

PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 763 del 2014 R.G.

Promossa da	Promossa da:
Nei confronti di	Contro: signora _____ e signor _____

G.E.	DOTTOR RICCARDO AUDINO	Recapito	
Custode Giudiziario		Recapito	VIA DELLA FORMA N. 55 00038 VALMONTONE (ROMA)
C.T.U	GEOMETRA MASSIMILIANO BIAGETTI		

LOTTO N°	unico	Prezzo base d'asta € 130.000,00		
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona
ARDEA		RM	VIA DEL FOSSO N. 14	

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota	1/1	QUOTA DELL'INTERO DIRITTO DELLA PIENA PROPRIETA'.		
Comproprietari	<input type="checkbox"/>	quota				
Nuda proprietà	<input type="checkbox"/>	quota				
Usufrutto	<input type="checkbox"/>	quota				
Altro	<input type="checkbox"/>	quota				
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>	<input type="checkbox"/>			
Stato civile libero						

Immobile:

Appartamento	1
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria	Classe	Rendita	Tipologia
53	808	502	6	A/2	3	€ 743,70	ABITAZIONE

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria	Classe	Rendita	Tipologia
53	808	502	5	A/2	3	€ 619,75	ABITAZIONE



Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano terra, con piccola area esterna destinata a giardino esclusivo, La superfici utile di detta unità immobiliare è pari a metri quadri 78,50 circa, per un'altezza interna di metri 3,10. Il pianerottolo e/o terrazzino ha una superficie pari a metri quadri 15,70.						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	Ante 1967		Anno di ultima ristrutturazione			NON NOTO	
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	X	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>	<i>centralizzato</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	Alla data de sopralluogo detta unità immobiliare risulta essere occupata dagli esecutati.		
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati	I proprietari, come dichiarato e verbalizzato in sede di sopralluogo del 26 marzo 2016, mi hanno riferito di non essere in possesso del libretto della caldaia poichè il vecchio proprietario non glielo ha mai consegnato. Non si può pertanto redigere la certificazione APE di validità di 10 anni.						

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg. Partic.	N° Rep.	Data
PIGNORAMENTO	35019	6583/2014	10/12/2014
IPOTECA	2871	35309/15030	06/03/2008

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data



TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **763 del 2014**

Oggetto: **Elenco degli allegati**

Promossa da:

Contro: signora _____ e signor _____

CTU incaricato: Geometra Massimiliano BIAGETTI;

Rinvio: **06 maggio 2015**

1. Copia del conferimento d'incarico del signor Giudice del Tribunale di Velletri **Allegato "A"**;
2. Copia dei verbali di sopralluogo e autorizzazione del Giudice all'Ausilio Della Forza Pubblica e del Fabbro: **Allegato "B"**;
3. Copia della Relazione Ventennale, della Relazione preliminare e copia della nota di trascrizione vidimata, **allegato "C"**;
4. Nota di trascrizione e copia dell'atto d'acquisto. **Si allega alla presente, sotto la Lettera "D"**;
5. Planimetria dello stato dei Luoghi **Allegato "E"**;
6. Copia di ricevuta di avvenuta presentazione in Catasto di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, planimetria Catastale aggiornata sulla base di docfa presentato, ed estratto di mappa **Lettera "F"**;
7. Richiesta accesso agli atti del Comune di Ardea e Estratto tavola PRG e norme tecniche d'attuazione del PRG vigente **Lettera "G"**;
8. Documentazione fotografica **sotto la lettera "H"**;
9. Triplice copia di documento contenente adeguata e dettagliata descrizione del bene e contenente elementi di cui al punto 1 della perizia, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali.

Il CTU geometra Massimiliano Biagetti

