

TRIBUNALE DI VELLETRI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 36/2012
PROMOSSA DA:**

Italfondario S.p.A

Contro

x+1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. G.E. Dott. AUDINO

Il sottoscritto Arch. Mauro Muscato iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n° 6025, con studio in Velletri in via Camillo Meda 18, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 04/06/2012 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

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

- 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 5o, 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
15. **Intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
16. **Depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex 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;

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 19-01-2012, L'Italfondario in qualità di creditore procedente richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà dei sig.ri +1 *esecutati*, (in _____ relazione alla titolarità ed alla provenienza del bene, si rimanda a quanto riportato nella relazione Preliminare alle operazioni di vendita dell'avv.to Renato Negroni) ubicati nel Comune di Artena (RM), Via Colle della Pastora, 9-11-13 (ex 5) .

- Attualmente trattasi di un immobile costituito da un Edificio parte residenziale e parte commerciale/ magazzino, composto da tre unità Immobiliari (due appartamenti per civile abitazione, ed un locale commerciale, con relativa corte comune, per cui si ritiene utile formare numero 3 Lotti .

L'immobile è *sito nel Comune di Artena (Rm), con accesso da via Colle della Pastora numeri 9-11-13 (ex.5), . Il fabbricato è composto di tre piani, e precisamente al piano seminterrato da un locale Commerciale/magazzino , al piano terra da un alloggio per civile abitazione, ed al piano primo di alloggio di civile abitazione (in corso di ristrutturazione), con annesso terreno pertinenziale denominata corte comune, l'intero lotto su cui è stato realizzato il manufatto oggetto di esecuzione, risulta essere di complessivi mq. 720,00.*

Gli immobili sono individuati rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 17, particella 230, subalterni 3, sub.2, e sub.4.

LOTTO N° 1

1) Appartamento piano terra (subalterno 2), composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto , un bagno ed un w.c, oltre ad un ampio portico, con accesso dal civico 9 (ex5).

All'appartamento si accede sia dalla scala in comune con i subalterni 3 e 4 (attraverso un portone che da sulla strada di via Colle Pastora n°9), sia direttamente dalla corte comune con ingresso dal civico 13.

LOTTO N° 2

2) Locale Commerciale/magazzino, (subalterno 3) posto al piano seminterrato, composto da unico vano, da cui si accede sia dalla scala in comune con i sub.2 e 4 , sia direttamente dalla strada di via di Colle Pastora civico 11 (ex 5), attraverso una rampa .

LOTTO N° 3

3) Appartamento posto al piano primo (subalterno 4), al momento del sopralluogo erano in corso dei lavori di ristrutturazione e/o definizione, interessanti l'intero appartamento, comunque si può definire che l'immobile era composto da ingresso direttamente nel soggiorno-pranzo, angolo cottura tre camere da letto , un bagno ed un w.c, oltre ad un balcone. All'appartamento si accede da una scala in comune con i subalterni 2 e 3, attraverso il civico 9 (ex 5).

2. Descrizione

LOTTO N° 1

Dati Catastali: L'unità immobiliare, (appartamento di civile abitazione) oggetto di esecuzione, risulta censita nel N.C.E.U. Comune di **Artena**, al Foglio 17, Part.IIa 230, sub. 2, categ. A/2, classe 4, vani 7, rendita €. 542,28.

Confinanti: con via di Colle della Pastora, proprietà x, prop. x prop. x
, salvo altri.

Descrizione Lotto: Appartamento posto su unico livello, al piano terra rialzato, destinato a civile abitazione. L'immobile è sito nel comune di Artena, con accesso da via Colle della Pastora n. 9 e risulta in discreto stato di manutenzione .

Consistenza: Abitazione: vani n° 7 catastali.

Pertinenza: Piccola Corte con giardino in comune con i sub. 3 e 4.

APPARTAMENTO

DESTINAZIONE	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
➤ Civile Abitazione (cat. A/2)	-	-	-
- Piano terra.....	161,81	1	161,81
- Portico	79,95	0,30	23,98
➤ Pertinenze: Corte in comune , bene non quantizzabile			
TOTALE SUPERFICIE	241,76		185,79

Altezza utile interna : mt. 3,00

Superficie Lorda complessiva: mq. 241,76

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 185,79

3. Caratteristiche costruttive

- *Strutture verticali:* Struttura portante in conglomerato cementizio armato e tamponature in muratura in mattoni forati di laterizio.
- *Solai:* laterocemento;
- *Copertura:* a tetto con rivestimento in coppi di laterizio.
- *Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate .
- *Pavimentazione interna:* piastrelle di ceramica 20x20 cm nel bagno e monocottura con piastrelle 33x33 cm nelle camere, quello dei balconi è in clinker .
- *Pareti interne:* maiolicato per i bagni fino ad un'altezza di 1.70/2.00 mt e tinteggiatura le parti restanti; tutti gli ambienti della casa sono intonacati e tinteggiati.
- *Infissi esterni:* sono parte in legno con vetro camera con persiane esterne in ferro.
- *Infissi interni:* gli infissi sono in legno così come le porte interne;
- *Impianto elettrico:* Sottotraccia.
- *Impianto idrico:* Sottotraccia
- *Impianto termico:* Impianto del tipo autonomo con radiatori in ghisa ;
- *Altri impianti:* impianto citofonico.
- *Condizioni generali dell'unità immobiliare:* Le condizioni generali così come il grado delle rifiniture dell'appartamento, sia all'interno che all'esterno, risultano discrete.

LOTTO N° 2

Dati Catastali: L'unità immobiliare, (locale commerciale e magazzino) oggetto di esecuzione, risulta censita nel N.C.E.U. Comune di **Artena**, al Foglio 17, Part.IIa 230, sub. 3, categ. C/1, classe 1, consistenza mq. 160,00, rendita €. 2.569,89.

Confinanti: con via di Colle della Pastora, proprietà x, prop. x
, salvo altri.

Descrizione Lotto: Locale Commerciale posto su unico livello, al piano seminterrato, destinato a negozio-bottega. L'immobile è sito nel comune di Artena con accesso da via Colle della Pastora n. 11 e risulta in scadente stato di manutenzione (manca l'intonaco sul soffitto) .

Consistenza: mq.143,00.

Pertinenza: Piccola Corte in comune con i sub. 3 e 4.

LOCALE COMMERCIALE

DESTINAZIONE	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]

➤ Locale Commerciale (cat. C/1) - Piano seminterrato	209,69		143,00
➤ Pertinenze: Corte in comune , bene non quantizzabile			
TOTALE SUPERFICIE	209,69		143,00

Altezza utile interna : mt. 2.80

Superficie Lorda complessiva: mq. 209,69

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 143,00

3. Caratteristiche costruttive

- *Strutture verticali:* Struttura portante in conglomerato cementizio armato e tamponature in muratura in mattoni forati di laterizio.
- *Solai:* laterocemento;
- *Copertura:* a tetto con rivestimento in coppi di laterizio.
- *Pareti esterne:* intonacate e tinteggiate .
- *Pavimentazione interna:* marmettoni di graniglia 20x20,.
- *Pareti interne:* sono intonacati e tinteggiati.
- *Infissi esterni:* il locale è munito di saracinesca in ferro.
- *Infissi interni:* sono montati solamente i controtelai;
- *Impianto elettrico:* Sottotraccia.
- *Impianto idrico:* Sottotraccia
- *Impianto termico:* non esistente;
- *Altri impianti:* .
- *Condizioni generali dell'unità immobiliare:* Le condizioni generali così come il grado delle rifiniture del locale risultano scadenti.

LOTTO N° 3

Dati Catastali: L'unità immobiliare, (appartamento di civile abitazione) oggetto di esecuzione, risulta censita nel N.C.E.U. Comune di **Artena**, al Foglio 17, Part.IIa 230, sub. 4, categ. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita €. 503,55.

Confinanti: con via di Colle della Pastora, proprietà x prop. x , salvo altri.

Descrizione Lotto: Appartamento posto su unico livello, al piano primo, destinato a civile abitazione.

L'immobile è sito nel comune di Artena con accesso da via Colle della Pastora n. 9.

L'appartamento al suo interno al momento del sopralluogo, risultava in stato di completa Ristrutturazione e/o definizione, mancavano le pavimentazioni, gli intonaci, parte delle tamponature, mentre risultavano in stato di realizzazione per gli impianti idrico ed elettrico.

L'alloggio era munito delle sole persiane esterne in ferro.

Consistenza: Abitazione: vani n° 6,5 catastali In corso di Ristrutturazione e/o definizione.

Pertinenza: Piccola Corte con giardino in comune con i sub. 3 e 4.

APPARTAMENTO

DESTINAZIONE	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
➤ Civile Abitazione (cat. A/2)	-	-	-
- Piano terra.....	161,81	0,50	80,90
- balcone	26,37	0,10	2,63
➤ Pertinenze:			
Corte in comune, bene non quantizzabile			
TOTALE SUPERFICIE	188,18		83,53

Altezza utile interna : max 3,30 min. 1,80

Superficie Lorda complessiva: mq. 188,18

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 83,53

3. Caratteristiche costruttive

- **Strutture verticali:** Struttura portante in conglomerato cementizio armato e tamponature in muratura in mattoni forati di laterizio.
- **Solai:** laterocemento;
- **Copertura:** a tetto con rivestimento in coppi di laterizio.
- **Pareti esterne:** intonacate e tinteggiate.
- **Pavimentazione interna:** mancante allo stato rustico
- **Pareti interne:** in blocchi di laterogesso, e/o mancanti.
- **Infissi esterni:** mancanti posa solo controtelai in legno, persiane esterne in ferro.
- **Infissi interni:** mancanti;

- *Impianto elettrico*: in corso di esecuzione.
- *Impianto idrico*: in corso di esecuzione
- *Impianto termico mancante*;
- *Altri impianti*: nessuno.
- *Condizioni generali dell'unità immobiliare*: in corso di ristrutturazione



4. Dati identificativi catastali

LOTTO 1 : Appartamento di civile abitazione , piano terra rialzato, risulta censito nel N.C.E.U. Comune di **Artena**, al Foglio 17, Part.IIa 230, sub. 2, categ. A/2, classe 4, vani 7, rendita €. 542,28.

LOTTO 2 :Locale commerciale e magazzino , piano seminterrato, risulta censito nel N.C.E.U. Comune di **Artena**, al Foglio 17, Part.IIa 230, sub. 3, categ. C/1,classe 1, consistenza mq. 160,00, rendita €. 2.569,89.

LOTTO 3 :Appartamento di civile abitazione, piano primo risulta censita nel N.C.E.U. Comune di **Artena**, Foglio 17, Part.IIa 230, sub. 4, categ. A/2,classe 4, vani 6,5, rendita €. 503,55.

5. Titoli di proprietà

Attualmente la proprietà dell'immobile risulta del sig.r x **Esecutato)** nata ad x , in virtù dell'**atto di Donazione** a rogito del Dottor Franco Pannunzio Notaio in Roma del 29 agosto 1979, rep.2.515 e racc. n. 861, trascritto il 05 settembre 1979 ai nn. 3217/2230 , con il quale riceve in dono la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno riportato al comune di Artena, al Foglio 17, particella 230, sulla quale risultano edificati i cespiti riportati al NCEU al F.17, part.230 sub.2-3-4, oggetto di pignoramento.

N.B: Si precisa che così come riportato nella RELAZIONE PRELIMINARE redatta dall'avv.to Negroni, che la titolarità del bene pignorato risulta di proprietà del solo sig. x in quanto proveniente da un atto di donazione a titolo diretto da parte della Madre.

Quanto sopra risulta non in linea con quanto riportato nell'atto di Pignoramento, in cui viene affermato che i proprietari sono il sig. x

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

In base alla certificazione prodotta sussiste la continuità per l'ultimo ventennio.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria

Si riporta di seguito l'**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI**

PREGIUDIZIEVOLI:

Le Iscrizioni e trascrizioni, sono riportate negli allegati alla presente perizia e riportati inoltre nella Relazione PRELIMINARE delegata all'avv.to Renato Negroni

8. Destinazione urbanistica delle aree

L'immobile di che trattasi è a carattere urbano, di conseguenza non è rilevante la natura urbanistica del terreno ove esso ricade, di conseguenza non si è reso necessario richiedere o, effettuare, accertamenti al riguardo.

9. Regolarità amministrativa dell'immobile

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Artena (Rm) , si è constatato che:

- L' immobiliare in oggetto è stato edificato in assenza di titolo abilitativo, per il quale risulta presentata **domanda di Sanatoria edilizia in base alla legge n°47 del 28 febbraio 1985 in data 15 marzo 1986 prot.2858, in corso di definizione.**

Si precisa che in allegato alla perizia viene rimessa tutta la documentazione in atti al comune, comprensiva di una lettera Diffida del 08 ottobre 1999, dalla quale risultavano le integrazioni necessarie per il completamento dell'istruttoria della Sanatoria.

- Risultano inoltre da effettuare la liquidazione degli Usi Civici ammontanti a circa €. 3.000,00.

Dall'esame dei grafici allegati alla domanda di Sanatoria, e dal **rilievo dell'immobile** effettuato in sede di sopralluogo, si è constatato che l'abitazione del primo piano risulta in corso di Ristrutturazione e/o modifica interna, e quindi non completamente conforme a quanto dichiarato nella domanda di Sanatoria Edilizia.

10. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile, oggetto di pignoramento immobiliare, risulta in uso alla sig.ra ed i suoi due figli, in virtù di Ordinanza del Giudice in sede di Separazione tra i sig.ri del 2009.



11. Oneri Condominiali

Allo stato attuale non risultano oneri di natura condominiale.

12. Confini dell'immobile

L'intero fabbricato e la corte di pertinenza confinano con via di Colle della Pastora, proprietà, salvo altri.



13. Convenzione matrimoniale

Allo stato attuale il sig. risulta separato dal, dalla sig.ra

L'immobile oggetto di pignoramento è stato DONATO dalla sig.ra madre dell'Esecutato

14. Dati ipocatastali

Già riportati nel punto 7.



15. Costo di cancellazione di iscrizioni e trascrizioni

16. Assoggettamento ad Iva della vendita

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad Iva.

17. Valutazione degli immobili

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:



1. delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
2. delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.
3. dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'**O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio)** ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

LOTTO 1- APPARTAMENTO Piano Terra

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE	VALORE	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzion.	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
VALUTAZIONE	mq. 185,79	€/mq.1.300,00	€. 241.527,00	1	€.241.527,00
LOTTO UNICO	mq. 185,79	€/mq.1.300,00	€. 241.527,00	1	€.241.527,00

A tali importi vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione degli interventi non legittimati.

Le **Spese complessive** relative al pagamento (del solo lotto 1), a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, degli usi civici, relativi agli interventi effettuati senza titolo edilizio, nonché agli onorari professionali e i versamenti necessari alla conclusione della pratica edilizia si possono stimare a circa **4.000,00 Euro**.

Per cui si ottiene:

- Valore dell'intero immobile (abitazione,piano terra)	€ 241.527,00
- Spese per la regolarizzazione interventi effettuati senza titolo (Oblazione, versamenti, usi civici ed onorari professionali)	€ 4.000,00
Totale.....	€ 237.527,00

LOTTO 1-Valore complessivo dell'intero lotto in cifra TONDA € 237.000,00
(Euro duecentotrentasettemila/00)

LOTTO 2- LOCALE COMMERCIALE Magazzino

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE	VALORE	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzion.	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
VALUTAZIONE	mq. 143,00	€/mq.1.000,00	€. 143.000,00	1	€.143.000,00
LOTTO UNICO	mq. 143,00	€/mq.1.000,00	€. 143.000,00	1	€.143.000,00

A tali importi vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione degli interventi non legittimati.

Le **Spese complessive** relative al pagamento (del solo lotto 2), a titolo di oblazione, del contributo di costruzione , degli usi civici, relativi agli interventi effettuati senza titolo edilizio, nonché agli onorari professionali e i versamenti necessari alla conclusione della pratica edilizia si possono stimare a circa **4.000,00 Euro**.

Per cui si ottiene:

- Valore dell'intero immobile (abitazione, piano terra)	€. 143.000,00
- Spese per la regolarizzazione interventi effettuati senza titolo (Oblazione, versamenti, usi civici ed onorari professionali)	€ 4.000,00
Totale.....	€ 139.000,00

LOTTO 2-Valore complessivo dell'intero lotto in cifra TONDA €. 139.000,00

(Euro centotrentanovemila/00)

LOTTO 3- APPARTAMENTO Piano primo (in corso di definizione)

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE	VALORE	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzion.	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
VALUTAZIONE	mq. 83,53	€/mq. 1.300,00	€. 108.589,00	1	€.108.589,00
LOTTO UNICO	mq. 83,53	€/mq. 1.300,00	€. 108.589,00	1	€.108.589,00

A tali importi vanno detratte le spese necessarie alla regolarizzazione degli interventi non legittimati.

Le **Spese complessive** relative al pagamento (del solo lotto 3), a titolo di oblazione, del contributo di costruzione, degli usi civici, relativi agli interventi effettuati senza titolo edilizio, nonché agli onorari professionali e i versamenti necessari alla conclusione della pratica edilizia si possono stimare a circa **4.000,00 Euro**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per cui si ottiene:

- Valore dell'intero immobile (abitazione, piano terra)	€. 108.589,00
- Spese per la regolarizzazione interventi effettuati senza titolo (Oblazione, versamenti, usi civici ed onorari professionali)	€ 4.000,00
Totale.....	€ 104.589,00

LOTTO 3-Valore complessivo dell'intero lotto in cifra TONDA € 104.000,00

ASTE GIUDIZIARIE.it (Euro centoquattromila/00)

18. Criteri di formazione dei lotti

Data la singolarità dell'immobile pignorato si è proceduto alla formazione di **tre lotti di vendita**.

19. Considerazioni finali -Nessuna

20. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2012 R.G.

Promossa da	ITALFONDIARIO S.P.A
Contro	

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO		
C.T.U	ARCH. MAURO MUSCATO	Recapito	VIA CAMILLO MEDA N.18 VELLETRI

LOTTO	UNO	Prezzo base d'asta	€ 237.000,00
Comune	Prov.	Indirizzo	Zona
ARTENA	RM	VIA COLLE DELLA PASTORA N.9)	RURALE PERIFERICA

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	- PROPRIETA' (100%) -			
Comproprietari		quota					
Nuda proprietà		quota					
Usufrutto		quota					
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni			Bene comune		Bene personale	X
	Separazione dei beni						
Stato civile libero							

➤ **Immobile**

Appartamento (cat. A/2)	X
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze

Cantina	
Portico	
Terrazzo e balconi	
Corte con giardino	X

Dati catastali : abitazione e pertinenze – Unità immobiliare site nel Comune di Artena

- Catasto Fabbricati -

Identificativi attuali Appartamento

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
17	230	2	7	A/2	4	€.542,28

Indirizzo: Via Colle della Pastora n° 9, piano T-.

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie convenzionale	ABITAZIONE MQ. 185,79							
Superfici delle pertinenze	NON QUANTIZZABILE							
Anno di costruzione	1976-		Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		sufficiente	X	Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono		sufficiente	X	Scarso	pessimo
* Impianto elettrico	a norma	X	non a norma		Impianto termico		AUTONOMO	centralizzato
Stato dell'immobile	occupato		Locato		Altro :			

Regolarità Urbanistica	<i>L' immobiliare in oggetto è stato edificato in assenza di titolo abilitativo, per il quale risulta presentata domanda di Sanatoria edilizia in base alla legge n°47 del 28 febbraio 1985 in data 15 marzo 1986 prot.2858, in corso di definizione.</i>
-------------------------------	---



LOTTO	DUE	Prezzo base d'asta	€ 139.000,00	
<i>Comune</i>		<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Zona</i>
ARTENA		RM	VIA COLLE DELLA PASTORA N.11	RURALE PERIFERICA

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	- PROPRIETA' (100%) -			
Comproprietari		quota					
Nuda proprietà		quota					
Usufrutto		quota					
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	X
		Separazione dei beni					
Stato civile libero							

➤ **Immobile**

Locale Commerciale (cat. C/1)	X
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze

Cantina	
Portico	
Terrazzo e balconi	
Corte con giardino	X

Dati catastali : Locale Commerciale – Unità immobiliare site nel Comune di Artena

- Catasto Fabbricati -

Identificativi attuali Appartamento

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
17	230	3	MQ.160,00	C/1	1	€.2.569,89

Indirizzo: Via Colle della Pastora n° 11, piano seminterrato-.

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

<i>Superficie convenzionale</i>	LOCALE COMMERCIALE MQ. 143,00								
<i>Superfici delle pertinenze</i>	NON QUANTIZZABILE								
<i>Anno di costruzione</i>	1976-		<i>Anno di ultima ristrutturazione</i>						
<i>Stato di manutenzione</i>	Ottimo		Buono		sufficiente		Scarso	X	pessimo
<i>Qualità delle finiture</i>	Ottimo		Buono		sufficiente		Scarso	X	pessimo
<i>* Impianto elettrico</i>	a norma		non a norma		Impianto termico		inesistente	X	centralizzato
<i>Stato dell'immobile</i>	<u>libero</u>		Locato		Altro :				
<i>Regolarità Urbanistica</i>	L' immobiliare in oggetto è stato edificato in assenza di titolo abilitativo, per il quale risulta presentata domanda di Sanatoria edilizia in base alla legge n°47 del 28 febbraio 1985 in data 15 marzo 1986 prot.2858, in corso di definizione.								

LOTTO	TRE	Prezzo base d'asta	€ 104.000,00	
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>		<i>Indirizzo</i>	
ARTENA	RM		VIA COLLE DELLA PASTORA N.9	
			RURALE PERIFERICA	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	- PROPRIETA' (100%) -			
Comproprietari		quota					
Nuda proprietà		quota					
Usufrutto		quota					
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni			Bene comune		Bene personale	X
	Separazione dei beni						
Stato civile libero							

➤ **Immobile in corso di Ristrutturazione e/o definizione interna**

Pertinenze

Appartamento (cat. A/2)	X
<i>In corso di costruzione</i>	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Cantina	
Portico	
Terrazzo e balconi	
Corte con giardino	X

Dati catastali : abitazione – *Unità immobiliare site nel Comune di Artena*

- *Catasto Fabbricati -*

Identificativi attuali Appartamento

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
17	230	4	6,5	A/2	4	€.503,55

Indirizzo: Via Colle della Pastora n° 9, piano T-.

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

<i>Superficie convenzionale</i>	ABITAZIONE MQ. 83,53						
<i>Superfici delle pertinenze</i>	NON QUANTIZZABILE						
<i>Anno di costruzione</i>	1976-		<i>Anno di ultima ristrutturazione</i>				
<i>Stato di manutenzione</i>	Ottimo		<i>Buono</i>		sufficiente	Scarso	<i>pessimo</i>
<i>Qualità delle finiture</i>	Ottimo		Buono		sufficiente	Scarso	<i>pessimo</i>
<i>* Impianto elettrico</i>	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>		<i>Impianto termico</i>		<i>centralizzato</i>
<i>Stato dell'immobile</i>	libero		Locato		Altro :		
<i>Regolarità Urbanistica</i>	<i>L' immobiliare in oggetto è stato edificato in assenza di titolo abilitativo, per il quale risulta presentata domanda di Sanatoria edilizia in base alla legge n°47 del 28 febbraio 1985 in data 15 marzo 1986 prot.2858, in corso di definizione.</i>						

21. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNO – Piena proprietà -

Appartamento piano terra (subalterno 2), composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto , un bagno ed un w.c, oltre ad un ampio portico, con accesso dal civico 9 (ex5).

All'appartamento si accede sia dalla scala in comune con i subalterni 3 e 4(attraverso un portone che da sulla strada di via Colle Pastora n°9), sia direttamente dalla corte comune con ingresso dal civico 13. Superficie convenzionale mq. 185,79

Dati Catastali: L'unità immobiliare, (appartamento di civile abitazione) oggetto di esecuzione, risulta censita nel N.C.E.U. Comune di **Artena**, al Foglio 17, Part.Illa 230, sub. 2, categ. A/2,

classe 4, vani 7, rendita €. 542,28.

Confinanti: con via di Colle della Pastora, proprietà salvo altri.

PREZZO BASE D'ASTA.....€ 237.000,00 (duecentotrentasettemila/00)

LOTTO DUE – Piena proprietà -

Locale Commerciale/magazzino,(subalterno 3) posto al piano seminterrato, composto da unico vano, da cui si accede sia dalla scala in comune con i sub.2 e 4 , sia direttamente dalla strada di via di Colle Pastora civico 11 (ex 5), attraverso una rampa . Superficie convenzionale mq. 143,00.

Dati Catastali: L'unità immobiliare, (locale commerciale e magazzino) oggetto di esecuzione, risulta censita nel N.C.E.U. Comune di **Artena**, al Foglio 17, Part.Illa 230, sub. 3, categ. C/1,classe 1, consistenza mq. 160,00, rendita €. 2.569,89.

Confinanti: con via di Colle della Pastora, proprietà , salvo altri.

PREZZO BASE D'ASTA.....€ 139.000,00 (centotrentanovemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO TRE – Piena proprietà -

Appartamento posto al piano primo (subalterno 4), al momento del sopralluogo erano in corso dei lavori di ristrutturazione e/o definizione, interessanti l'intero appartamento, comunque si può definire che l'immobile era composto da ingresso direttamente nel soggiorno-pranzo, angolo cottura tre camere da letto , un bagno ed un w.c, oltre ad un balcone. All'appartamento si accede da una scala in comune con i subalterni 2 e 3, attraverso il civico 9 . Superficie convenzionale mq. 83,53.

Dati Catastali: L'unità immobiliare, (appartamento di civile abitazione) oggetto di esecuzione, risulta censita nel N.C.E.U. Comune di **Artena**, al Foglio 17, Part.IIa 230, sub. 4, categ. A/2, classe 4, vani 6,5, rendita €. 503,55.

Confinanti: con via di Colle della Pastora, proprietà , salvo altri.

PREZZO BASE D'ASTA.....€ 104.000,00 (centoquattromila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Arch. Mauro Muscato

22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2012 R.G.			
Custode Giudiziario		recapito	

LOTTO	UNO	Prezzo base d'asta	€ 237.000,00	
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona LOC.	
ARTENA	RM	VIA COLLE DELLA PASTORA 9	RURALE -PERIFERICA	
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quote: 1/1	PROPRIETA': 100/100	
Tip. di immobile:	APPARTAMENTO	superficie convenzionale	MQ. 185,79	
	CORTE CON GIARDINO			
Pertinenze:		superficie		
Stato conservativo:	SUFFICIENTE			
Descrizione sintetica:	Appartamento piano terra , composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto , un bagno ed un w.c, oltre ad un ampio portico, con accesso dal civico 9 .			
Vendita soggetta Iva	NO			

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2012 R.G.			
Custode Giudiziario		recapito	

LOTTO	DUE	Prezzo base d'asta	€ 139.000,00	
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona LOC.	
ARTENA	RM	VIA COLLE DELLA PASTORA N°11	RURALE -PERIFERICA	
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quote: 1/1	PROPRIETA': 100/100	
Tip. di immobile:	LOCALE COMMERCIALE	superficie convenzionale	MQ. 143,00	
	CORTE CON GIARDINO			
Pertinenze:		superficie		
Stato conservativo:	SUFFICIENTE			
Descrizione sintetica:	Locale Commerciale/magazzino, posto al piano seminterrato, composto da unico vano, da cui si accede sia dalla scala in comune con i sub.2 e 4 , sia direttamente dalla strada di via di Colle Pastora civico 11 , attraverso una rampa .			
Vendita soggetta Iva	NO			

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2012 R.G.

Custode Giudiziario		recapito	
----------------------------	--	----------	--

LOTTO	TRE	Prezzo base d'asta	€ 104.000,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona LOC.
ARTENA	RM	VIA COLLE DELLA PASTORA N° 9	RURALE -PERIFERICA
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quote: 1/1	PROPRIETA': 100/100
Tip. di immobile:	APPARTAMENTO	superficie convenzionale	MQ. 83,53
	CORTE CON GIARDINO		
Pertinenze:		superficie	
Stato conservativo:	SUFFICIENTE		
Descrizione sintetica:	Appartamento posto al piano primo, al momento del sopralluogo erano in corso dei lavori di ristrutturazione e/o definizione, interessanti l'intero appartamento, comunque si può definire che l'immobile era composto da ingresso direttamente nel soggiorno-pranzo, angolo cottura tre camere da letto , un bagno ed un w.c, oltre ad un balcone.		
Vendita soggetta Iva	NO		

23. Allegati

- 1) *Titolo di Proprietà "Atto di Donazione dell'immobile" ;*
- 2) *Verbale di sopralluogo;*
- 3) *Documentazione catastale:*
 - o *Visure catastali ; Planimetrie catastali*
 - o *Planimetrie*
 - o *Estratto di mappa*
- 4) *Relazione notarile di parte ;*
- 5) *Relazione Preliminare per l'esame della documentazione ipotecaria e catastale;*
- 6) *Rilievo dello stato attuale dei luoghi;*
- 7) *Documentazione Comunale;*
- 8) *Quotazioni Immobiliari OMI;*
- 9) *Documentazione fotografica;*
- 10) *Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD rom;*
- 11) *Specifiche spese ed onorari.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il CTU

Arch. Mauro Muscato

ASTE
GIUDIZIARIE.it