

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica D'Ufficio nella procedura esecutiva n°199/86

promossa da: Cassa Di Risparmio di Roma contro [REDACTED]

Ill.mo Sig. G.E. Dottor Riccardo Audino

oooooooooooooooooooo

Il sottoscritto Geom. Franco TOSTI, iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n° 2671 e Studio Tecnico in Velletri Via Lata n° 217/E, nel corso dell'udienza del 31/01/2012 veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come ipoteche rappresentate, e riceveva il seguente quesito:

Il G.E. dispone che il C.T.U., già esecutore della relazione peritale di rivalutazione del lotto n°VI, formi due bandi di vendita trattandosi di due unità divise di fatto e catastalmente, rinvia all'udienza del 02/10/12.

Tribunale Civile e Penale di Velletri – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: 199/86

Promossa da: Cassa di Risparmio di Roma contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dottor Riccardo AUDINO

Perito: (C.T.U.) Geom. Franco Tosti

RELAZIONE PERITALE

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri, la Cassa di Risparmio di Roma richiedeva al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di Eredi [REDACTED] e precisamente: nel Comune di Lariano loc/tà "Colle Cupellone" in Catasto al foglio 26 particelle 800-2124-326-2123.

Nel corso dell'udienza del 07/06/2011 già C.T.U. nella procedura esecutiva, veniva incaricato lo stesso C.T.U. Geom. Franco Tosti di rivalutare il lotto n° VI della relazione depositata il 19/11/1998, al mercato attuale, e nell'udienza del 31/01/2012 veniva nuovamente incaricato di formare due bandi di vendita dello stesso lotto n°VI.

LOTTO N°VI

1. Descrizione

Proprietà: [REDACTED] ato a [REDACTED] i il [REDACTED] giusto rogito notarile Notaio Remiddi del 01/06/1974 rep. 1442;

Dati catastali: Comune di Lariano Foglio 26 particella 326 sub 1 – sub- 2 – sub 3 – ctg C/3 –

cl. 2 - consistenza catastale mq. 907 + mq. 452 - R.C. (€ 8.289.900) € 4.281,38;

Confinanti: Per due lati con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], salvo altri; ;

Descrizione del lotto: terreno di mq. 4.200 circa con sovrastante fabbricato di solo piano terra;

Consistenza: immobile di mq. 1.446,33 circa composto da locali artigianali, depositi, uffici, servizi. Poiché il lotto è formato da due strutture adiacenti catastalmente divise, si procederà alla formazione di due lotti e due bandi di vendita, pertanto, il lotto n°VI sarà diviso in lotto n°VI e lotto n°VI bis.

LOTTO N°VI

Destinazione	Superficie Lorda	coeff.	Superficie convenzionale
	(MQ)		(MQ.)
Abitazione		1	
Villa o Villino		1	
Ufficio o Studio privato		1	
Negozi o Bottega		1	
Magazzino o Locale di deposito	Mq. 32,49	0,33	Mq. 10,72
Autorimessa o Posto macchina singola		1	
Locali artigianali - servizi	Mq. 1.150,60		Mq. 984,02
Fabbricato agricolo		1	
Terreno agricolo o Terreno edificabile		1	
Sottotetto (autonomo)			
Altro			
Balconi, Terrazze, cantine e simili			
TOTALE SUPERFICIE			Mq. 994,74

1. Descrizione

Proprietà: [redacted] nato a [redacted] giusto rogito notarile Notaio Remiddi del 01/06/1974 rep. 1442;

Dati catastali: Comune di Lariano Foglio 26 particella 326 sub 1 corte comune - sub 2 - ctg C/3 - cl. 2 - consistenza mq. 907 - R.C. (£ 5.532.700) € 2.857,40;

Confinanti: proprietà [redacted], proprietà [redacted], lotto n°VI bis salvo altri;

Consistenza: immobile di mq. 994,74 composto da locali artigianali, depositi, uffici e servizi.

Altezza utile interna: ml.4,28 - ml.4,90 - ml. 5,18.

2. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: muratura mista;

Copertura: capriate in ferro e ondolit bullonate;

Pavimentazione interna: industriale,

Infissi: in ferro e vetro;

Impianto elettrico a norma;

Impianto idrico allaccio acquedotto comunale;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: in stato decente;

3. Dati identificativi catastali

Detta porzione immobiliare risulta censita presso il N.C.E.U. del Comune di Lariano al foglio 26 particella 326 - sub 1 - sub 2 - ctg C/3 - cl.2 - R.C. (£ 5.532.700) € 2.857,40 nello stato di fatto in cui si trova. Il tutto attualmente risulta intestato [redacted] nato a [redacted] giusto rogito notarile Notaio Remiddi del 01/06/1974 rep. 1442.

4. Destinazione urbanistica delle aree

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ricade in "Zona Agricola e parte in Zona F2".

5. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n°151/75 del 15/12/75 rilasciata dal Comune di Lariano. La porzione immobiliare in oggetto è stata edificata commettendo difformità consistenti per le quali è stata inoltrata domanda di condono ai sensi della legge 47/85 P.E. n°948 e ritirata concessione edilizia a sanatoria n°27/88 del 28/05/88 intestata a Petroni Egidio. Successivamente è stata inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 P.E. n°1566 a nome di [redacted]

6. Disponibilità dell'immobile

Sono occupati e tenuti in uso da [redacted]

7. Oneri condominiali

Non esistono oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

8. Confini dell'immobile

L'immobile confina con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] lotto n° VI bis salvo altri;

9. Valutazione degli immobili

Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona, in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona, sono stati reperiti presso le fonti del settore, ovvero agenzie immobiliari, valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, studi tecnici, studi notarili. Tra le caratteristiche proprie degli immobili oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, ovvero un immobile di ampia natura disponibile a tutti gli utilizzi; la posizione urbanistica distante dal centro del paese, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici. Lo stato di conservazione poco soddisfacente con una dotazione logistica di impianti scarsa; nonché l'appetibilità che avrebbe la loro collocazione sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per i locali artigianali identificato in € 800,00/mq.

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Valore Lotto
Locali artigianali e depositi	Mq. 994,74	€ 800,00	€ 795.792,00	€ 795.792,00
Totale Lotto				€ 795.792,00

Che espresso in cifra tonda è ravvisabile in € 796.000,00 (diconsi euro settecentonovantaseimila/00).

Geom. Franco Tosti - Via Lata 217/E - 00049 Velletri - tel./fax 06-9640766
e:mail: archingegnosi@hotmail.com

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N°VI

Piena proprietà su lotto di corte comune, sito in Comune di Lariano C/da Colle Cupellone
Via G. Garibaldi piano terra composto da locali artigianali, uffici, servizi e depositi.

Identificazione catastale: Comune di Lariano Foglio 26 particella 326 sub 1 corte comune -
sub 2 - ctg C/3 - cl. 2 - consistenza mq. 907 - R.C. (£ 5.532.700) € 2.857,40.

Confinanti: proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] lotto n° VI bis salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 796.000,00

LOTTO N°VI bis

Destinazione	Superficie Lorda	coeff.	Superficie convenzionale
	(MQ)		(MQ.)
Abitazione		1	
Villa o Villino		1	
Ufficio o Studio privato		1	
Negozi o Bottega		1	
Magazzino o Locale di deposito	Mq. 8,20	0,33	Mq. 2,71
Autorimessa o Posto macchina singola		1	
Locali artigianali - servizi	Mq. 512,97		Mq. 462,31
Fabbricato agricolo		1	
Terreno agricolo o Terreno edificabile		1	
Sottotetto (autonomo)			
Altro			
Balconi, Terrazze, cantine e simili			
TOTALE SUPERFICIE			Mq. 465,02

1. Descrizione

Proprietà: [redacted] nato [redacted] i [redacted] giusto rogito notarile Notaio Remiddi del 01/06/1974 rep. 1442;

Dati catastali: Comune di Lariano Foglio 26 particella 326 - sub 3 - ctg C/3 - cl. 2 - consistenza catastale mq. 452 - R.C. € 1.423,97 (£ 2.757.200);

Confinanti: proprietà [redacted] proprietà [redacted], lotto n°VI salvo altri;

Consistenza: immobile di mq. 465,02 composto da locali artigianali, depositi, uffici e servizi.

Altezza utile interna: ml. 4,08- ml. 5,30.

2. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: muratura mista;

Copertura: capriate in ferro e ondulit bullonate;

Pavimentazione interna: industriale,

Infissi: in ferro e vetro;

Impianto elettrico a norma;

Impianto idrico allaccio acquedotto comunale;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: in stato decente;

3. Dati identificativi catastali

Detta porzione immobiliare risulta censita presso il N.C.E.U. del Comune di Lariano al foglio 26 particella 326 - sub 1 - sub 3 - consistenza catastale mq. 452 - ctg C/3 - cl.2 - R.C. (€ 2.757.200) € 1.423,97 nello stato di fatto in cui si trova. Il tutto attualmente risulta intestato a [redacted] nato a [redacted] giusto rogito notarile Notaio Remiddi del 01/06/1974 rep. 1442.

4. Destinazione urbanistica delle aree

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ricade in "Zona Agricola e parte in Zona F2".

5. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n°151/75 del 15/12/75 rilasciata dal Comune di Lariano. La porzione immobiliare in oggetto è stata edificata commettendo difformità consistenti per le quali è stata inoltrata domanda di condono ai sensi della legge 47/85 P.E. n°948 e ritirata concessione edilizia a sanatoria n°27/88 del 28/05/88 intestata a Petroni Egidio. Successivamente è stata inoltrata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 P.E. n°1566 a nome di [redacted]

6. Disponibilità dell'immobile

Sono occupati e tenuti in uso da [redacted]

7. Oneri condominiali

Non esistono oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

8. Confini dell'immobile

L'immobile confina con proprietà [redacted] proprietà [redacted] lotto n° VI salvo altri;

9. Valutazione degli immobili

Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di

mercato, che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona, sono stati reperiti presso le fonti del settore, ovvero agenzie immobiliari, valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, studi tecnici, studi notarili.

Tra le caratteristiche proprie degli immobili oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, ovvero un immobile di ampia natura disponibile a tutti gli utilizzi; la posizione urbanistica distante dal centro del paese, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici. Lo stato di conservazione poeo soddisfacente ¹ con una dotazione logistica di impianti scarsa; nonché l'appetibilità che avrebbe la loro collocazione sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per i locali artigianali identificato in € 800,00/mq.

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Valore Lotto
Locali artigianali e depositi	Mq. 465,02	€ 800,00	€ 372.016,00	€ 372.016,00
Totale Lotto				€ 372.016,00

Che espresso in cifra tonda è ravvisabile in € 372.000,00 (diconsi euro trecentosettantaduemila/00).

Geom. Franco Tosti - Via Lata 217/E - 00049 Velletri - tel./fax 06-9640766
e.mail: archingegnorsrl@hotmail.com

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N°VI bis

Piena proprietà su lotto di corte comune, sito in Comune di Lariano C/da Colle Cupellone

Via G. Garibaldi piano terra composto da locali artigianali, uffici, servizi e depositi.

Identificazione catastale: Comune di Lariano Foglio 26 particella 326 - sub 3 - ctg C/3 -

cl.2 - consistenza catastale mq. 452 - R.C. (£ 2.757.200) € 1.423,97.

Continanti: proprietà [redacted] proprietà [redacted] lotto n° VI, salvo altri;

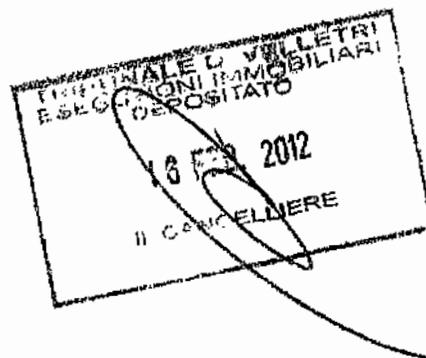
PREZZO BASE D'ASTA: € 372.000,00

Considerazioni finali

Dalle quadrature e dalle consistenze che si allegano alla presente, è evidente che il lotto composto da tre locali artigianali con corte comune servizi e depositi e distinti nel vigente Catasto al foglio n°26 particella 326 sub 1 corte comune, sub 2 - ctg C/3 - cl.2 - consistenza mq. 907 - R.C. € 2.857,40 (£ 5.532.700) - sub 3 - ctg C/3 - cl.2 - consistenza mq. 452 - R.C. € 1.423,97 (£ 2.757.200), possa essere diviso in almeno due lotti distinti. Le unità sono già divise di fatto e catastalmente in foglio 26 particella 326 sub 2 e sub 3 con corte comune in sub 1 e per le stesse possono essere calcolati i valori distinti prendendo in esame il valore di € 800,00/mq.

- **Allegati:** - accatastamenti;
- planimetria lotto n°VI;
 - planimetria lotto n°VI bis;
 - visure attuali;
 - Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD.

Velletri li.....



IL C.T.U.
Geom. Franco Tosti



TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA E.I. 199/86
PROMOSSA da CASSA DI RISPARMIO DI ROMA
contro

3

istrissimo Sig. G.E. dott. Riccardo AUDINO

<i>Esecuzione Immobiliare:</i>	N° 199/86
<i>Nei confronti di:</i>	[REDACTED]
<i>Promossa da:</i>	Cassa di Risparmio di Roma
<i>Con l'intervento di:</i>	
<i>Precedente sequestro conservativo a favore di:</i>	
<i>Giudice dell'Esecuzione:</i>	<i>Dott. Riccardo AUDINO</i>
<i>Custode Giudiziario:</i>	<i>Avv. Cecilia NUZZO</i>
<i>Perito (C.T.U.)</i>	<i>Dott. Ing. Ernesto ALFANI</i>

Il sottoscritto **dott. Ing. Ernesto ALFANI**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 8459, con Studio in Rocca Priora - Via dei Castelli Romani km 3,800 - è comparso avanti alla C.T.U. in data 07.05.13 e veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in copie rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito per spondere al seguente quesito posto dallo stesso Sig. G.E.

Appare opportuno riformulare il bando d'asta relativo agli immobili di cui al subalterni 2 e 3 nel senso di includere, per ciascuno, il diritto pro-quota sulla corte di cui al sub 1, ovvero fare un unico lotto. All.to 1

G.E. fissava al giorno 05.11.13 l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

Imessa

Il presente documento, relativamente alla stima dei beni, alla loro individuazione e descrizione, fa riferimento alla Relazione Peritale depositata il 16.02.2012 dal CTU geom. Franco Tosti che ha anche compiuto gli rilievi e misurazioni necessari per l'espletamento dell'incarico.



2. Descrizione

Esaminata la documentazione agli atti e compiuto il dovuto sopralluogo [All.to 2] in data 22 maggio 2013, lo scrivente CTU ritiene possibile e conveniente suddividere il bene pignorato in due lotti, già denominati Lotto VI e Lotto VI bis, attribuendo a ciascuno di essi una corte esclusiva (pro-quota), lasciando l'area di accesso ad entrambe le proprietà come bene comune non censibile.

Per quanto sopra si è provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali presso l'Agenzia del Territorio [All.to 3].

Per consentire una facile consultazione della documentazione catastale aggiornata viene riportato un quadro di confronto tra le identificazioni precedenti ed attuali:

SITUAZIONE ANTE			SITUAZIONE ATTUALE		
Fg	P.IIa	Sub	P.IIa	Sub	Note
26	326	1	326	501	BCNC Ai sub 502/503
26	326	2	326	502	LOTTO VI
26	326	3	326	503	LOTTO VI bis

BANDO D'ASTA
LOTTO VI

DESCRIZIONE

Plena proprietà di fabbricato sito nel Comune di Lariano C/da Colle Cupellone (Via G. Garibaldi 216) al P.T. composto da locali artigianali, uffici, servizi e depositi. La superficie convenzionale risulta di mq 995 oltre alla corte esclusiva di mq 940. Il lotto è raggiungibile tramite un'area di accesso (sub 501) in comune con il Lotto VI bis.

Dati catastali

NCEU COMUNE DI LARIANO - Colle Cupellone snc

Foglio	Part.IIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
26	326	502	1.103 mq	C/3	2	3.474,88		

Proprietà

Petroni Egidio giusto rogito del Notaio Remiddi del 01.06.1974 Rep. 1442

Confinanti

Proprietà [redacted] lotto VI bis, salvo altri.

Caratteristiche Costruttive

Altezza utile interna: ml 4,28 - 4,90 - 5,18

Strutture verticali: muratura mista c.a.

Copertura: capriate in ferro e lastre tipo ondullt

Pavimentazione interna: industriale

Infilssi: in ferro e vetro

Impianto elettrico: funzionante

Impianto idrico: allaccio acquedotto comunale

Condizioni generali di manutenzione: accettabili

Destinazione urbanistica: zona Agricola parte, zona F2 parte

Regolarità amministrativa

Licenza Edilizia n. 151/75 del 15.12.75; sono presenti consistenti difformità per le quali è stata presentata domanda di condono ex L. 47/85 - P.E. n. 948 e ritirata Concessione in Sanatoria n. 27/88 del 28.5.88 intestata a Petroni Egidio. Presentata ulteriore domanda di condono ex L. 724/94 - P.E. n. 1566 a nome di Cerquozzi Rossana.

Disponibilità

Occupati da [redacted]

PREZZO A BASE D'ASTA: 796.000 (Euro settecentonovantaseimila/00)

LOTTO VI bis

DESCRIZIONE

Piena proprietà di fabbricato sito nel Comune di Lariano C/da Colle Cupellone (Via G. Garibaldi 216) al P.T. composto da locali artigianali, uffici, servizi e depositi. La superficie convenzionale risulta di mq 465 oltre alla corte esclusiva di mq760. Il lotto è raggiungibile tramite un'area di accesso (sub 501) in comune con il Lotto VI bis.

Dati catastali

NCEU COMUNE DI LARIANO - Colle Cupellone snc

Foglio	Part.lla	Sub	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Rend. agr. €	Rend. com. €
26	326	503	477 mq	C/3	2	1.502,74		

Proprietà

Petroni Egidio giusto rogito del Natalo Remiddi del 01.06.1974 Rep. 1442

Confinanti

Proprietà [redacted] lotto VI, salva altri.

Caratteristiche Costruttive

Altezza utile interna: ml 4,08 - 5,30

Strutture verticali: muratura mista c.a.

Copertura: capriate in ferro e lastre tipo ondullit

Pavimentazione interna: industriale

Infissi: in ferro e vetro

Impianto elettrico: funzionante

Impianto idrico: allaccio acquedotto comunale

Condizioni generali di manutenzione: accettabili

Destinazione urbanistica: zona Agricola parte, zona F2 parte

Regolarità amministrativa

Licenza Edilizia n. 151/75 del 15.12.75; sono presenti consistenti difformità per le quali è stata presentata domanda di condono ex L 47/85 - P.E. n. 948 e ritirata Concessione in Sanatoria n. 27/88 del 28.5.88 intestata a Petroni Egidio. Presentata ulteriore domanda di condono ex L. 724/94 - P.E. n. 1566 a nome di Cerquozzi Rossana.

Disponibilità

Occupati da [redacted]

PREZZO A BASE D'ASTA: 372.000 (Euro trecentosettantaduemila/00)

Velletri, 06.09.2013

(Dott. Ing. Ernesto Alfani)


ELENCO ALLEGATI

1. VERBALE DI INCARICO
2. VERBALE DI SOPRALLUOGO
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
4. RIÉPILDGO BANDO D'ASTA IN 3 COPIE
5. ISTANZA LIQUIDAZIONE / TABELLA DATI
6. NOTIFICHE
7. CD
8. CD PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
 ESECUZIONI IMMOBILIARI
 DEPOSITO
 17 SET. 2013
 IL CANCELLIERE