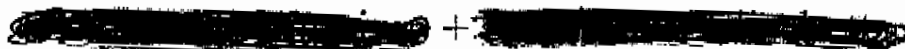


TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

COOPERATIVA ARTIGIANA di GARANZIA
contro



E.I. 483/01



RELAZIONE DEL CTU

DOTT. ING. ERNESTO ALFANI

STUDIO DI INGEGNERIA



VIA DELLA VARDESCA 9 FRASCATI 00044 TEL/FAX 06 941.6006 r.a.
ernesto.alfani@tiscali.it

A handwritten signature in the bottom left corner of the page.

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

E.I. 483/01

COOPERATIVA ARTIGIANA di GARANZIA di ROMA

contro

~~_____~~

Il giorno 13.03.2007 il Sig. Giudice E.I. dott. Roberto Nespeca affidava al sottoscritto
CTU dott. ing. Ernesto Alfani i seguenti:

QUESITI

- 1) **verifichi**, 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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6.06.2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti).



[Firma]

- 2) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, 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) **Accerti** 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 e 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) **Proceda**, 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) **Indichi**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 6) **Indichi**, 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 art. 46, comma 5° del DPR 6.06.2001 n.380 e art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47

- 7) **Dica**, 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 G.E.) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE
- 8) **Dica**, 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'UTE) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 del cpc, dall'art.846 del c.c. e dalla L.3 giugno 1940 n. 1078
- 9) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** 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 DL 21.03.1978 n.59, convertito in L. 18.05.1978 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, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- 11) **Indichi**, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto
- 12) **Determini** 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) **riferisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti
- 14) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima dell'udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato
- 15) **intervenga** 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) **depositi**, 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) **alleghi** 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 comprese)
- 18) **alleghi** 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) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso
- 20) **provveda** 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.

Il G.E. fissava al giorno 25.10.2007 l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

QUESITO N.1

Ai sensi dell' art. 567 2° comma c.p.c. è stata depositata in atti la certificazione notarile a firma del Notaio dott. Paolo Pistilli in data 17.12.2001, attestante le risultanze delle visure catastali e dell'avvenuto deposito, nei termini di legge, della certificazione ipotecaria e catastale. Successivamente, in data 13.03.07, il G.E. delegava il Notaio dott. Andrea Fontecchia ad esaminare la documentazione ipocatastale relativa al procedimento indicato in epigrafe. In data 16.07.07 lo stesso Notaio Fontecchia trasmetteva al CTU le proprie risultanze attestanti la completezza della documentazione agli atti. Non si sono riscontrate inesattezze, tuttavia è necessario precisare che, dalla certificazione prodotta, l'immobile pignorato non risulta al foglio 25 del NCEU, Part.IIa 153 sub 511, int.1 di sei vani, come indicato nell'atto di pignoramento, ma risulta che il sub 511 sia stato soppresso ed abbia

dato origine all'unità immobiliare contraddistinta con la part.Illa 153, sub 513 di cinque vani, piano 1-3, int.1 (appartamento) oltre all'unità immobiliare contraddistinta con part.Illa sub 514 di mq 14, piano terra. int.1 (box).

Al NCEU l'unità immobiliare al Fg.25 p.Illa 153 sub 513 è intestata a [REDACTED] [REDACTED], mentre la p.Illa 153 sub 514 è intestata a [REDACTED].

Si conferma infine che l'immobile pignorato è ubicato in Albano Viale Italia 39, acquistato da [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

QUESITO N.2

In data 07.06.07 il sottoscritto CTU comunicava, via fax e tramite raccomandata A.R. alle parti, che le operazioni avrebbero avuto inizio il 25.06.07. Successivamente, dopo ulteriori contatti telefonici, il giorno 26 avvenne il sopralluogo concordato con [REDACTED]. In tale occasione sono stati eseguiti rilievi e misurazioni, è stato scattato inoltre un adeguato numero di immagini fotografiche che si allegano alla presente relazione, della quale sono parte integrante.

DATI IDENTIFICATIVI DELL' APPARTAMENTO

Comune: Albano Laziale - Cecchina

Indirizzo: Viale Italia 39 Piano 1-3 int. 1

Al Catasto: Sezione Urbana - Fg. 25 - Particella 153 - Sub 513 - Categ. A/2 -

Classe 2 - Consistenza: 5 vani - Rendita € 555,19

Ditta Catastale: [REDACTED]

Si tratta di un appartamento al piano 1° e di un ripostiglio al 3° piano facenti parte di un fabbricato di tre piani, in località Cecchina di Albano.

DATI IDENTIFICATIVI DEL BOX AUTO

Comune: Albano Laziale - Cecchina

Indirizzo: Viale Italia 39 Piano T int. 1

Al Catasto: Sezione Urbana - Fg. 25 - Particella 153 - Sub 514 - Categ. C/6 -

Classe 5 - Consistenza: mq 14 - Rendita € 60,74

Ditta Catastale: [REDACTED]

Si tratta di un box per ricovero auto situato nel cortile interno del fabbricato, con accesso carrabile dal Viale Italia.



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'appartamento è composto da ingresso/soggiorno, due stanze, bagno, cucina, disimpegno e due balconi. La superficie interna calpestabile è pari a mq 87, quella dei balconi ammonta a mq 36. L'unità immobiliare è dotata di ripostiglio posto al 3° piano, di superficie calpestabile pari a mq 16, con altezza interna di ml 1.90 e di un box auto di superficie netta pari a mq 14, di altezza interna pari a ml 2.55.

L'altezza interna netta dell'appartamento è pari a m 2.90, i pavimenti sono in monocottura, gli infissi esterni in legno, le porte interne in legno tamburato; i sanitari, di tipo commerciale, sono in buono stato. L'appartamento è dotato di porta antiscasso e di impianto di riscaldamento autonomo. I prospetti esterni sono rivestiti a cortina.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, dei prospetti esterni, del vano scale, dell'ingresso e delle parti condominiali, in generale, è sicuramente buono.

Appartamento: Superficie calpestabile: mq 87 - Superficie lorda: mq 103 -
Superficie balconi: mq 36

Soffitta: mq 16

Box: mq 14

QUESITO N.3

E' stata accertata la conformità della descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento con quella attuale.

QUESITO N.4

Non è emerso alcun elemento che rendesse necessario eseguire variazioni e/o aggiornamenti al Catasto.

QUESITO N.5

Lo strumento urbanistico vigente è il PRG approvato con DGR N° 2527 del 11.07.1975, e classifica l'area interessata come zona B (zone edificate totalmente o parzialmente) – sottozona B1 (ristrutturazione a 200 Ab/Ha).

QUESITO N.6

Dalle ispezioni personalmente svolte dallo scrivente in data 13 – 17 luglio 2007 presso la Conservatoria dei PP.RR.II. di Roma 3, e presso il Comune di Albano in data 11 – 23 luglio 2007, risulta che l'edificio cui appartiene l'unità immobiliare in stima, è stato realizzato con Licenza Edilizia intestata alla ██████████ di

Dall'elenco nominativo consultato presso gli Uffici Comunali sembrerebbe che la Licenza Edilizia risalgia al 1968 ma non è stato possibile rintracciare né grafici, né altra documentazione, né l'eventuale certificato di abitabilità. Durante il sopralluogo, tuttavia, non è emerso alcun evidente elemento che potesse far ritenere ragionevolmente la presenza di avvenuti abusi edilizi. Tuttavia va segnalato che è stata chiusa una modesta superficie del balcone (mq 3,00) tramite infissi completamente apribili di alluminio preverniciato; poiché la struttura è del tipo assolutamente precario e assai semplicemente rimovibile, non si ritiene che possa configurarsi come abuso edilizio, anche in considerazione della circostanza che la sua destinazione d'uso e di utilizzazione sia rimasta quella originale di "balcone"

(Alto N. 13).

N.7

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato l'intenso traffico e la accertata insufficiente disponibilità di parcheggio, legata alla presenza di un elevato numero di esercizi commerciali e di residenze, si ritiene che il box debba formare un lotto unico con l'appartamento che altrimenti verrebbe eccessivamente penalizzato e conseguentemente vedrebbe abbassare

considerevolmente il proprio valore.

LOTTO 1:**DATI IDENTIFICATIVI DELL' APPARTAMENTO**

Albano Laziale - Cecchina

Indirizzo: Viale Italia 39 Piano 1-3 int. 1

Al Catasto: Sezione Urbana – Fg. 25 - Particella 153 – Sub 513 - Categ. A/2 -

Classe 2 – Consistenza: 5 vani - Rendita € 555,19

Ditta Catastale: 

Si tratta di un appartamento al piano 1° e di un ripostiglio al 3° piano facenti parte di un fabbricato di tre piani, in località Cecchina di Albano.


DATI IDENTIFICATIVI DEL BOX AUTO

Comune: Albano Laziale - Cecchina

Indirizzo: Viale Italia 39 Piano T int. 1

Al Catasto: Sezione Urbana – Fg. 25 - Particella 153 – Sub 514 - Categ. C/6 -

Classe 5 – Consistenza: mq 14 - Rendita € 60,74

Ditta Catastale: 

Si tratta di un box per ricovero auto situato nell'area di pertinenza del fabbricato, con accesso carrabile dal Viale Italia.

QUESITO N.8

L'immobile risulta appartenere in egual misura agli esecutati, coniugi in regime di comunione dei beni.

QUESITO N.9

L'immobile pignorato risulta occupato dagli esecutati.

QUESITO N.10

Confrontare i precedenti quesiti NN. 8 - 9



QUESITO N.11

Non è stata accertata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, né è stato possibile accertare eventuali oneri di natura condominiale.

QUESITO N.12

Il quesito richiede di determinare il valore del bene, indicando il criterio di stima adottato. Si ritiene ragionevolmente che si debba seguire un criterio di stima che ricerchi *il più probabile valore di mercato*, che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Per immobili confrontabili con quello oggetto di stima, di vetustà intorno ai trenta anni, ubicati nella zona in cui ricade il bene, è emerso che risultano assai frequenti e vivaci le operazioni di compravendita e conseguentemente si ritengono pienamente attendibili le informazioni disponibili relative ai prezzi di mercato.

Dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio – Banca dati Quotazioni Immobiliari (2° sem. 2006), confermate anche da un'indagine diretta, è emerso che le quotazioni specifiche relative alla superficie commerciale, per immobili con destinazione d'uso residenziale, siano comprese tra €/mq 1.800 e €/mq 3.125 (Alto N. 24) con un valor medio quindi che può essere assunto pari a €/mq 2.500.

Tenuto conto della posizione e dell'esposizione, considerato che il Viale Italia è una delle principali strade della Frazione di Cecchina e quindi riveste un importante ruolo legato sia all'attività commerciale che terziaria e residenziale, si ritiene ragionevolmente di poter assumere un valore specifico superiore almeno del 10% a quello medio e quindi pari a €/mq 2.750.

Superficie commerciale a base della valutazione:

$$103 + 0.25 \times 36 + 0.60 \times (14 + 16) = \text{mq } 130$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere quindi pari a:



€ 357.500 c.t. (euro trecentocinquantasettemilacinquecento),

come risulta con maggiore precisione dal computo seguente:

mq 130 x €/mq 2.750 = € 357.500

BANDO DI VENDITA - DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

DATI IDENTIFICATIVI

APPARTAMENTO

Albano Laziale - Cecchina

Indirizzo: Viale Italia 39 Piano 1-3 int. 1

Al Catasto: Sezione Urbana - Fg. 25 - Particella 153 - Sub 513 - Categ. A/2 -

Classe 2 - Consistenza: 5 vani - Rendita € 555,19

Ditta Catastale: ~~XXXXXXXXXX~~

Si tratta di un appartamento al piano 1° e di un ripostiglio al 3° piano facenti parte di un fabbricato di tre piani, in località Cecchina di Albano.

L'immobile è composto da ingresso/soggiorno, due stanze, bagno, cucina, disimpegno e due balconi. La superficie interna calpestabile è pari a mq 87, quella dei balconi ammonta a mq 36. L'unità immobiliare è dotata di ripostiglio posto al 3° piano, di superficie pari a mq 16, con altezza interna di ml 1.90

L'altezza interna netta dell'appartamento è pari a m 2.90, i pavimenti sono in monocottura, gli infissi esterni in legno, le porte interne in legno tamburato; i sanitari, di tipo commerciale sono in buono stato. L'appartamento è dotato di porta antiscasso e di impianto di riscaldamento autonomo. I prospetti esterni sono rivestiti a cortina.

Lo stato di conservazione e di manutenzione sia all'esterno che all'interno è buono.

Appartamento: superficie calpestabile: mq 87 - Superficie balconi: mq 36

Superficie lorda interna: mq 103

Soffitta: superficie soffitta: mq 16 - Altezza interna: ml 1.90

BOX AUTO

Comune: Albano Laziale - Cecchina

Indirizzo: Viale Italia 39 Piano T int. 1

Al Catasto: Sezione Urbana - Fg. 25 - Particella 153 - Sub 514 - Categ. C/6 -

Classe 5 - Consistenza: mq 14 - Rendita € 60,74

Ditta Catastale: ~~XXXXXXXXXX~~

Si tratta di un box per ricovero auto situato nel cortile interno del fabbricato, con accesso carrabile dal Viale Italia, di mq 14, con altezza interna pari a ml 2.55, dotato saracinesca in acciaio.

Il valore stimato ammonta a € 357.500 (euro trecentocinquanta-settemilacinquecento)

Non sono state accertate difformità di natura edilizia e/o urbanistica.

Velletri, 25.08.2007

IL CTU

(Dott. Ing. Ernesto Alfani)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI, 11 OTT. 2007

IL CANCELLIERE