

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n. **589/2012** R.G.Es.
(Udienza 25/10/2016)

Lotto 4 - Interno 1 – Edificio B

Parte Procedente

PROMOSSA DA:

INTERVENUTI:

Esecutati

NEI CONFRONTI DI:

Giudice dell'esecuzione: Dott. **R. AUDINO**

STUDIO TECNICO

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
via S. Agostino I^a trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
P. I.V.A. 07918431003
Email am.campagna@archiworld.it
Tel/Fax 069719478
cell. 3471151317

<i>Rinvio al</i>



RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Visto il Decreto Ingiuntivo emesso in data 14/05/2012 (Cfr. all. "1/A"), visto l'Atto di pignoramento immobiliare (Cfr. all. "1/B") del 27/06/2012, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 24/07/2012, notificato alla esecutata.

dall'Ufficiale Giudiziario in data 03/07/2012, trascritto presso l'ufficio provinciale di Roma, sezione staccata di Velletri, il 01/08/2012, presentazione n.16. Req. Gen. n. 4046, Reg. Part. n. 3052 (Cfr. all. "1/C"), a favore di _____ con sede a _____ si richiede al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, dei seguenti cespiti:

1. **APPARTAMENTO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, INT.2, PIANI T. - 1° - S, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.9.**
2. **APPARTAMENTO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, INT.3, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.10.**
3. **APPARTAMENTO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, INT.3 EDIFICIO C, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.19.**
4. **LASTRICO SOLARE, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.23.**
5. **LOCALE MAGAZZINO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, INT.8, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.31.**
6. **LOCALE MAGAZZINO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, INT.9, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.32.**
7. **LOCALE MAGAZZINO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, INT.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.33.**
8. **LOCALE MAGAZZINO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, INT.11, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.34.**
9. **LOCALE MAGAZZINO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, INT.16, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.39.**
10. **APPARTAMENTO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, PIANO T. EDIFICIO A INT.1 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.502.**
11. **APPARTAMENTO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, PIANO T. - S EDIFICIO B INT.1 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.503.**
12. **APPARTAMENTO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, PIANO 1° - 2° EDIFICIO C INT.4 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB.507.**



Verificata la documentazione agli atti, la scrivente PRECISA CHE:

- IN DATA **19/10/2012** HA DEPOSITATO PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI VELLETRI, ISTANZA CONGIUNTA DI RIDUZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE EX ART. 496 C.P.C., CON LA QUALE VENIVA RICHIESTA L' **ESTROMISSIONE DALLA PROCEDURA DEGLI IMMOBILI SOPRA INDICATI AI PUNTI 3) E 9)** OSSIA IL SUB 19 (APPARTAMENTO) ED IL SUB 39 (AUTORIMESSA) (Cfr. all. "1/D");
- IN DATA **26/10/2012**, L'ILL.MO GIUDICE R. AUDINO, LETTO GLI ATTI, DICHIARA **PARZIALMENTE ESTINTA LA PROCEDURA N. 589/2012, LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI 3) E 9)** DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, FERMO RESTANDO IL VINCOLO PIGNORANTE SUGLI ALTRI IMMOBILI (Cfr. all. "1/E");
- GLI IMMOBILI AI **PUNTI 1), 2), 5), 6), 7), 10)**, DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, SONO CATASTALMENTE INTESTATI ALLA _____ (ESECUTATA), **MA, SECONDO L'ATTO DI PERMUTA DEL 19/04/2008** (Cfr. all. "2"), LA _____ (NON ESECUTATA) CEDEVA A TITOLO DI PERMUTA ALLA _____, CHE ACCETTAVA ED ACQUISTAVA, IL **TERRENO**, SITO IN LARIANO, LOCALITA' COLLE FIORENTINO, PRECISAMENTE ALLA VIA VITTORIA COLONNA SNC, DOVE SONO STATI EDIFICATI GLI IMMOBILI IN QUESTIONE. Più PRECISAMENTE LA SIG. _____ ACQUISTAVA ED ACCETTAVA, IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO EDIFICIO "A", COMPOSTO DAI SUB 9,10,31,32,33,502, A SEGUITO **DELL'ATTO DI PERMUTA** DI CUI SOPRA.

La scrivente fa notare che avvenuta la identificazione catastale degli immobili, in oggetto, si sarebbe dovuto dar seguito, per il tramite, di apposito atto, al quale avrebbero preso parte i permutanti, allo scopo di consentire l'esatta individuazione delle porzioni di proprietà esclusiva di ciascuno. Pertanto al fine di legittimare gli immobili in questione sarebbe occorso un"ATTO DICHIARATIVO DI VENUTA AD ESISTENZA DI BENE FUTURO" che non è stato stipulato.

- IN DATA **20/03/2013** LO STUDIO LEGALE ROSSETTI, PRESENTA **PER NOME E PER CONTO DELLA SIG.RA _____**, IL RICORSO EX ART. 702 BIS C.P.C., IN VIRTU' DEL QUALE L'ILL.MO G.E. M. CASAREGOLA CON PROCEDIMENTO N. 1550/2013 (Cfr. all. "3") HA DICHIARATO **NULLO L'ATTO DI PERMUTA**, DI CUI IN PRECEDENZA, INTIMANDO ALLA _____ IL PAGAMENTO DI € 300.000,00 (QUALE RISARCIMENTO DEL VALORE DEL TERRENO) ALLA _____ CON LA QUALE AVEVA STIPULATO L'ATTO DI PERMUTA (TERRENO IN CAMBIO DELL'EDIFICIO "A" DEL PROGETTO APPROVATO) OLTRE LE SPESE PARI AD € 5.050,00.
- RELATIVAMENTE ALL'UNITA' IMMOBILIARE AL **PUNTO 4) LASTRICO SOLARE** (STATO DI FATTO GIARDINO), SITO IN LARIANO (RM), VIA _____



VITTORIA COLONNA, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 9, P.LLA 3080, SUB 23 (Cfr. all. "4") CONSIDERANDO CHE IL COMUNE DI LARIANO HA RILASCIATO, ALLA PERMESSO DI COSTRUIRE N.09/2009 PER LA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI, DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO, SUBORDINANDOLO AD UN ATTO D'OBBLIGO, IN VIRTU' DEL QUALE LA SOCIETA' SI IMPEGNAVA A VINCOLARE PARTE DEL TERRENO, IN OGGETTO, A VERDE E PARCHEGGIO PUBBLICO, LA SCRIVENTE DICHIARA CHE TALE UNITA' **NON SIA AGGREDIBILE** IN QUANTO DESTINATA A VERDE DI USO PUBBLICO (vedi documentazione fotografica allegata alla presente).

PERTANTO AI FINI DELLA REDIGENDA RELAZIONE, TALI IMMOBILI NON VERRANNO VALUTATI.

QUINDI,
ALLA DATA ODIERNA, GLI IMMOBILI DI PROPRIETA', PER LA QUOTA 1/1, DI
OGGETTO DELLA PROCEDURA 589/2012 SONO, RIPORTANDO
LA MEDESIMA NUMERAZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

1) **APPARTAMENTO**, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, EDIFICIO A INT.2 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 9, P.LLA 3080, **SUB 9.**

6) **LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA)**, SITO IN LARIANO (RM), VIA V. COLONNA, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 9, P.LLA 3080, **SUB 32.**

2) **APPARTAMENTO**, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, EDIFICIO A INT.3 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 9, P.LLA 3080, **SUB 10.**

7) **LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA)**, SITO IN LARIANO (RM), VIA V. COLONNA, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 9, P.LLA 3080, **SUB 33.**

10) **APPARTAMENTO**, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, EDIFICIO A INT.1 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 9, P.LLA 3080, **SUB 502.**

5) **LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA)**, SITO IN LARIANO (RM), VIA V. COLONNA, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 9, P.LLA 3080, **SUB 31.**

11) **APPARTAMENTO**, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, PIANO T. - S EDIFICIO B INT.1 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, **SUB 503.**

8) **LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO: AUTORIMESSA)**, SITO IN LARIANO (RM), VIA V. COLONNA, INT.11, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, **SUB 34.**

12) **APPARTAMENTO**, SITO IN LARIANO (RM), VIA V. COLONNA, PIANO 1°- 2° EDIFICIO C INT.4 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, **SUB 507.**



**LA SCRIVENTE PRECISA PERO' CHE, OGGETTO DELLA REDIGENDA
RELAZIONE, SONO SOLO I SEGUENTI IMMOBILI:**

**11) APPARTAMENTO, SITO IN LARIANO (RM), VIA VITTORIA COLONNA, PIANO T. - S
EDIFICIO B INT.1 , CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB 503.**

**8) LOCALE MAGAZZINO (DA PROGETTO APPROVATO E DA CATASTO:
AUTORIMESSA), SITO IN LARIANO (RM), VIA V. COLONNA, INT.11, CENSITO AL
N.C.E.U. AL FG.9, P.LLA 3080, SUB 34**

COME DA VERBALE DI UDIENZA DEL 09/02/2016 (Cfr. all. "5").

Dopo aver accettato l'incarico la sottoscritta riceveva i seguenti quesiti:

- 1) **verificare**, prima di ogni 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti 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 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 per lo strumento urbanistico;
- 6) **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 sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile pignorato è 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. 1087;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente 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 provati 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 servitu' 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 prezzioli stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibilità 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 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) ai 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;
- 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 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);
- 17) **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;
- 18) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) **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;
- 20) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.



SOPRALLUOGO

1) In data **10/02/2016** la sottoscritta inviava alle parti, la _____ della medesima, con lettera Raccomandata, la comunicazione che fissava il sopralluogo, presso gli immobili, oggetto di pignoramento costituenti il LOTTO n. 4, per il giorno **14/03/2016** alle ore 9.30 (Cfr. all. "5/A-B").

2) La scrivente ha comunicato la data e l'ora del sopralluogo anche a tutti i creditori intervenuti, nonché al custode, l'Avv. Irene Moretti, e all'Avv. _____ della parte procedente, l'Avv. Alfredo Frasca (Cfr. all. "5/C").

3) In data **14/03/2016** alle ore 9.30 la scrivente si è recata presso gli immobili, oggetto della presente, e alla presenza del _____, dell'Avv. Moretti, in qualità di custode, e del fabbro, il Sig. _____, ha effettuato il rilievo fotografico e strumentale (Cfr. all. "5/D") dell'immobile contraddistinto con l'int. 1/B.

PREMESSO TUTTO CIÒ LA SCRIVENTE RISPONDE AI QUESITI POSTI:

QUESITO N°1:

verificare, prima di ogni 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);

- Alla presente relazione è allegata la documentazione, redatta dall'esperto nominato **Avv. Piercarlo Caparelli**, Notaio in Velletri (RM), con studio in Corso della Repubblica n.125, che ripota quanto segue (Cfr. all. "6"):
- La documentazione ipotecaria è stata depositata in 1 marzo 2013 e quindi nei termini dei cui all'art. 567 c.p.c., essendo stata l'istanza di vendita depositata il 6 novembre 2012.
 - L'istanza di vendita depositata il 6 novembre 2012 e quindi nei termini di legge, tenuto conto della sospensione feriale, essendo il pignoramento stato eseguito il 3 luglio 2012
 - I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato. In via autonoma, lo scrivente Notaio ha provveduto a completare la certificazione catastale.



- o La descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alla documentazione prodotta.
- o **La documentazione ipotecaria NON copre il ventennio** per la continuità delle trascrizioni inerenti l'immobile pignorato in quanto si ferma all'ordinanza di affrancazione emessa dalla Pretura di Velletri il 12 gennaio 1999 rep. 20/99 contro Banca Nazionale dell'Agricoltura.

Si evidenzia che la Sig.ra _____ ha ottenuto, mediante ordinanza, l'affrancazione del terreno, sul quale sono stati costruiti gli immobili.

Successivamente infatti, la stessa con atto di permuta, ha ceduto l'area alla società esecutata, per conseguire sempre in permuta, come bene futuro da edificarsi sul predetto suolo, un intero fabbricato distinto con la lettera "A", composto da tre appartamenti.

Si rileva che , in forza della permuta di bene presente come bene futuro, gli appartamenti facenti parte del fabbricato A, interni 1,2,3 con annessi garage, non sono, in punto di diritto, pacificamente aggredibili, in quanto divenuti di proprietà, per effetto della consegna o comunque della circostanza della avvenuta realizzazione degli stessi (C.C. 1472) della signora _____

Dal confronto con il catasto risulterebbe infatti che gli immobili descritti ai punti 1,2,10 del pignoramento siano di _____ (appartamento fabbricato A, interno 1,2, e 3), tuttavia nell'atto di permuta sono indicati anche, come accessori ai menzionati appartamenti, soffitte, magazzini ed autorimesse, talché allo stato, non si è in grado senza un accertamento catastale, verificare se vi siano altre unità di _____ colpite dal pignoramento.

Tale accertamento potrà essere demandato al CTU il quale potrà verificare il progetto realizzato e le planimetrie indicate nell'atto di permuta Di Giovine del 19 aprile 2008 repertorio 19051.

- o **Dalla documentazione esaminata NON vi è certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte della società esecutata su tutti gli immobili colpiti, al tempo del pignoramento.**

In particolare si evidenzia che l'esecutata è divenuta proprietaria dei terreni sui quali ha edificato, anche i beni oggetto di pignoramento, in forza di atto di permuta a rogito Notaio Roberto di Giovine **19 aprile 2008 repertorio 19051.**

Si tratta di permuta di cosa presente (terreno) con cosa futura (gli appartamenti edificandi): ebbene dalla nota di trascrizione si evidenzia che sono state cedute in permuta alla _____ l'intero fabbricato "A", composto di 3 unità immobiliari distinte con gli interni 1/A, 2/A e 3/A.



Detti appartamenti sono stati colpiti da pignoramento (particella 3080, sub.9, 10 e 502 rispettivamente interni 2,3 ed 1).

Si ritiene che il momento in cui si perfeziona il trasferimento sia con la materiale identificazione catastale dei beni o meglio con la concreta realizzazione degli appartamenti; il fatto che gli stessi oggi siano stati identificati catastalmente, tanto da essere appunto colpiti, induce a ritenere che essi non siano di proprietà della Società Esecutata ma della Sig.ra

Si rileva altresì che la documentazione catastale depositata è incompleta, in quanto manca la visura catastale del subalterno 32, che è stato recuperato della scrivente notaio.

- o *Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. risultano altri creditori che sui beni **hanno diritto di prelazione:***

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. in forza di ipoteca volontaria iscritta in data 27/04/2009 al n. 738 di formalità per Euro 2.240.000,00 contro

- o *Il creditore procedente NON ha provveduto, nei termini, ad effettuare avviso ex art. 498 c.p.c.*

Gravami:

trascrizione del 19 marzo 2009, n. 989 di formalità a favore del Comune di Lariano atto unilaterale di obbligo edilizio;

trascrizione del 19 marzo 2009, n. 990 di formalità a favore del Comune di Lariano atto unilaterale di obbligo edilizio;

trascrizione del 19 marzo 2009, n. 991 di formalità a favore del Comune di Lariano atto unilaterale di obbligo edilizio;

ipoteca volontaria iscritta in data 27 aprile 2009 al n. 738 di formalità a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per Euro 2.240.000,00 contro

*pignoramento trascritto in data 1 agosto 2012 al n. 3052 di formalità a favore della
contro*

////////////////////////////////////

- *Alla presente sono allecate le ispezioni ipotecarie e le note di trascrizioni a favore e contro depositate in Cancelleria in data 01 marzo 2013 dall'Avv. **Frasca Alfredo** (Ctr. all. "7").*



LOTTO 4

APPARTAMENTO – Piano S1 - Piano Terra - Int. 1
AUTORIMESSA – piano S1 – Int. 11
siti in Lariano (RM), via Vittoria Colonna, Edificio "B"
censiti al N.C.E.U. al Fg. 9, P.IIa 3080, SUB 503 e 34

➤ Proprietario attuale:

La _____, con sede in _____,
avente come amministratrice la Sig.ra _____ residente in _____,
riceve in permuta dalla Signora _____, nata a _____
il _____ residente in _____
gli appezzamenti di terreno, distinti al Fg. 9, p.IIa 124, 2442 e 2431
a seguito di atto a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del **19/04/2008**, Rep. n.19051,
Racc. n.8943 (Cfr. all. "2"); alla data odierna le suddette particelle hanno costituito
la particella 3080, dove è stato edificato il fabbricato, di maggiore consistenza, di
cui fa parte la porzione immobiliare, oggetto della presente.

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di
rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

1. **Atto di permuta**, a rogito Notaio Roberto Di Giovine, del **19/04/2008**, rep.
n.19051, racc. n.8943, con cui la _____,
residente in _____, avente come amministratrice la Sig.ra _____
dalla Signora _____, nata a _____ il _____ C.F. _____,
residente in Lariano, Via Vittoria Colonna n.22,
appezzamenti di terreni, distinti al Fg. 9, p.IIe 124, 2442 e 2431 (Cfr. all. "2"),
alla data odierna le suddette particelle hanno costituito la particella 3080, dove
è stato edificato l'immobile, di maggiore consistenza, di cui fanno parte le
porzioni immobiliari, oggetto di pignoramento.
2. **Ordinanza di Affrancazione** emessa dalla Pretura di Velletri in data
12/01/1999, rep. n.20/99, trascritta a Velletri il 13/04/1999 al n.855 di formalità,
con cui la Signora _____, nata a _____
residente in _____, diventa
proprietaria di un appezzamento di terreno, distinto al Fg. 9, p.IIa 124, 2442 e
2431 (alla data odierna particella 3080) (Cfr. all. "7").

N.B. IN DATA **20/03/2013** LO STUDIO LEGALE ROSSETTI, PRESENTA PER
NOME E PER CONTO DELLA SIG.RA _____, IL RICORSO EX
ART. 702 BIS C.P.C., IN VIRTU' DEL QUALE L'ILL.MO G.E. M. CASAREGOLA CON
PROCEDIMENTO N. 1550/2013 (Cfr. all. "3") HA DICHIARATO **NULLO L'ATTO DI**
PERMUTA, DI CUI IN PRECEDENZA, INTIMANDO ALLA SOC. ESECUTATA IL
PAGAMENTO DI € 300.000,00 (QUALE RISARCIMENTO DEL VALORE DEL
TERRENO) ALLA SIG.RA _____ CON LA QUALE AVEVA



STIPULATO L'ATTO DI PERMUTA (TERRENO IN CAMBIO DELL'EDIFICIO "A" DEL PROGETTO APPROVATO) OLTRE LE SPESE PARI AD € 5.050,00.

QUESITO N°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.);

➤ **Trattasi di:**

L'area di intervento è posta perimetralmente (Cfr. all. "8/A") alla strada comunale denominata via Vittorio Colonna, che collega via Valle Blasi con via Roma. L'accesso a tale strada avviene direttamente dalla strada comunale, ove sono già presenti l'acquedotto e la fognatura comunale, la pubblica illuminazione, la linea telefonica e del gas metano.

La zona ha caratteristiche prettamente residenziali, con scarse dotazioni commerciali che possono essere raggiunte nella non lontana via Roma, sita nel centro urbano, vero e proprio, del Comune di Lariano.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Trattasi di un complesso edilizio costituito da n. 3 corpi fabbrica: Edificio "A" – Edificio "B" – Edificio "C". L'unità in oggetto fa parte dell'edificio "B", corpo centrale rispetto agli altri.

Ogni corpo fabbrica si sviluppa su n. 3 piani: un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo sottotetto; dotati di due giardini di pertinenza, uno in corrispondenza del prospetto principale e l'altro in corrispondenza del prospetto posteriore.

L'intero complesso edilizio godrebbe, secondo il progetto approvato dal Comune, di un piccolo giardino pubblico, organizzato con fontana e panchine, ma che allo stato di fatto, si presenta incompleto, in quanto la ditta costruttrice non ha completato i lavori.

L'intero complesso presenta ottime rifiniture; le facciate sono intonacate; il tetto a doppia falda ed ogni giardino è recintato con muretto e ringhiera in ferro.

L'aspetto negativo dell'intero complesso risulta essere l'accesso, sia carrabile che pedonale, che risulta essere alquanto disagiata, considerando il dislivello rispetto alla strada principale.

➤ **Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

Trattasi di un appartamento monolocale (Cfr. all. "8/B"), con annessa autorimessa e locale accessorio al piano S1. Nel piano seminterrato, troviamo la cantina, con annesso bagno (non il lavatoio come da progetto), e l'autorimessa che si presenta ad una quota inferiore rispetto alla cantina; infatti per andare dall'autorimessa alla cantina dobbiamo salire una scalinata di sette gradini, che attraverso una porta tagliafuoco permette di accedere al disimpegno, dove troviamo l'ingresso nella cantina e la scala che conduce all'appartamento sito al piano terra.



L'ingresso principale all'appartamento, avviene attraverso un piccolo giardino, dove una scaletta ci conduce al piccolo balcone, dal quale possiamo accedere, tramite un portoncino blindato, nell'appartamento, costituito da soggiorno, angolo cottura e bagno.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE ALLO STATO DI FATTO LA CAMERA DA LETTO E' STATA TRASFORMATA IN CUCINA, SENZA RICHIEDERE IL TITOLO AUTORIZZATIVO IN COMUNE. PERTANTO, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, VERRA' PRESA, IN CONSIDERAZIONE, LA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI, COME DA PROGETTO AUTORIZZATO DAL COMUNE.

Tutto l'appartamento monolocale presenta un pavimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno, mentre gli sportelloni sono in PVC.

Il piano S1 (cantina e lavatoio) presenta ancora lavori in corso, infatti manca il pavimento.

Inoltre occorre: completare tutti gli impianti, pavimentare il giardino in corrispondenza del prospetto posteriore, una sistemazione nel giardino in corrispondenza del prospetto principale.

IL TUTTO SI PRESENTA IN CONDIZIONI MANUTENTIVE E CONSERVATIVE IN DISCRETE CONDIZIONI.

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "8/B")):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
P.T.	Soggiorno	mq.	19.85
	Cucina	mq.	10.85
	Wc	mq.	04.70
	S.U.R.	MQ.	35.40
	S. LORDA R.	MQ.	48.70
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.T°	BALCONI = mq 18.50 <i>Il balcone viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq., nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25.</i>	mq	9.00 + 9.50 mq x 30% = mq 5.55
P.T.	GIARDINI = mq 72.35 <i>La superficie dei giardini e simili viene stimata pari al 10% del quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensivi della quota delle superfici occupate dai muri interni</i>	mq	15.90 + 56.45 mq x 10% = mq 7.23



	<i>e perimetrali; nella misura del 2% per la quota eccedente.</i>		
P.S1	AUTORIMESSA = mq 23.50 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	23.50 mq x 50% = mq 11.75
P.S1	CANTINA+LAVATOIO = mq 22.05 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	16.45 + 5.60 mq x 50% = mq 11.02
	S.N.R.	mq	35.55

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale = mq **35.40** (appartamento)

Superficie Lorda Residenziale = mq **48.70** (appartamento)

Superficie Utile Non Residenziale = mq **18.50** (balconi)

= mq **72.35** (giardini)

= mq **22.05** (locali accessori)

= mq **23.50** (autorimessa)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

S.Lorda R.	48.70 x 100%	= mq 48.70	appartamento	P.T.
S.Lorda Non Residenziale	9.00 + 9.50 mq x 30%	= mq 5.55	balconi	P.T.
	(15.90 + 56.45) mq x 10%	= mq 7.23	giardini	P.T.
	(16.45 + 5.60) mq x 50%	= mq 11.02	locali accessori	P.S1
	23.50 mq x 50%	= mq 11.75	autorimessa	P.S1
	TOTALE	=MQ 84.25		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 84.25

ARROTONDABILI A MQ 85



➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 03/07/2012, l'immobile, in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lariano (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C-D"):

- *Fg.9, Part.IIa 3080, sub 503, Cat. A/2, Cl.3, Cons. 3 vani, Rendita Euro 255.65*
- *Fg.9, Part.IIa 3080, sub 34, Cat. C/6, Cl.4, Cons. 23 mq, Rendita Euro 61,77*

➤ **Confinanti:**

L'immobile di maggiore consistenza, di cui fa parte la porzione immobiliare, oggetto di esecuzione, confina con area condominiale a destra e con l'int. 2/b a sinistra, salvo altri.

QUESITO N°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 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;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°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;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "10/A"): **ZONA "B" – SOTTOZONA "B2"**

QUESITO N°6:

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 sia stato



sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In data **28/01/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "10/B"), circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che **trattasi**, si comunica **quanto segue**

1. che in data **10/03/2009**, il Comune di Lariano (RM), rilascia alla
il **P. di C. n. 09/2009**, per la "Approvazione di un piano volumetrico e realizzazione di un edificio di civile abitazione del tipo plurifamiliare, composto di n. 3 corpi di fabbrica a completamento della capacità volumetrica di un comparto edilizio composto da lotti privati siti in Lariano – Località Colle Fiorentino – via Vittorio Colonna" (Cfr. all. "10/C-D-E-F");
2. che in data **04/08/2011**, la
presenta al Comune di Lariano la SCIA per "Variante in corso d'opera al P. di C. n. 09/2009 ai sensi dell'art. 22, co. 2 del DPR 380/2001 limitatamente a modifiche relative alla inclinazione e alla configurazione delle falde di copertura e nella diversa distribuzione degli spazi interni" (Cfr. all. "10/G");

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI RELATIVI ALLA SCIA PER "VARIANTE IN CORSO D'OPERA" LA SCRIVENTE RILEVA CHE:

considerando che il Genio Civile, con comunicazione del 12/03/2013 Prot. 567211/12 Posizione n. 86968/V (Cfr. all. "10/D) ha comunicato alla Soc.

I Comune e al Progettista che i lavori relativi alla Variante in corso d'opera non possano ritenersi "modifiche non sostanziali" ma erano da intendersi come "modifiche sostanziali" e quindi non poteva continuare ad applicarsi il DM 16/01/1996 ma occorre applicare il DM 14/01/2008, si può ritenere che il progetto in questione **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI ROMA.**

Pertanto il progetto non ha la dichiarazione di fine strutture, di fine lavori, ne tantomeno sono state pagate la 2°-3° e 4° rata del contributo per le spese di urbanizzazione (da considerare che alla data di oggi il loro saldo sarebbe maggiorato del 40% per il ritardo) ne la 2° e 3° rata del contributo per il costo di costruzione (Cfr. all. "10/G"), nonché il Certificato di Agibilità.

IL TUTTO DEVE ESSERE RIPARTITO PER TUTTE LE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO APPROVATO CON P. DI C. N.09/2009.

QUESITO N°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;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è 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. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente 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 provati 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;

L'immobile al momento del sopralluogo **RISULTAVA LIBERO.**

QUESITO N°10:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo **RISULTAVA LIBERO.**

QUESITO N°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;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile, oggetto di pignoramento, il Comune ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulle particelle in questione.



- Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di Lariano, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:
 - TAV. A** - Paesaggio naturale
 - TAV. B** - 1) CAPO IV - (disposizioni generali)
 - Art. 8** – Beni paesaggistici art.134 co.1 lett.a del Codice
 - 2) CAPO III - (modalità di tutela delle aree tutelate per legge)
 - Art. 38** – Protezione delle aree boscate
- L'immobile oggetto di pignoramento **E'** soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** ma l'amministratore non è stato ancora incaricato (Cfr. all. "11")
- Il complesso edilizio è stato autorizzato con il P. di C. n. 09/2009 subordinato a n. **2 ATTI D'OBBLIGO**:
 - Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale Rep. n. 14136, Racc. n. 10829 mediante il quale una parte del terreno veniva destinata a Verde pubblico e Parcheggio (Cfr. all. "4")
 - Atto d'obbligo del **05/03/2009** Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale Rep. n. 14137, Racc. n. 10830 mediante il quale la società si impegnava a mantenere le destinazione d'uso dei locali accessori, dei balconi e delle autorimesse (Cfr. all. "4")

QUESITO N°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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.



STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – Lariano
- Ufficio Tecnico di Lariano
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di Roma
- Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'AGENZIA DELLE ENTRATE Anno 2015 – Semestre 2 ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, varia da un minimo di 1.200,00 €/mq fino ad un massimo di 1.700,00 €/mq, la scrivente ha ritenuto opportuno prendere in considerazione, come valore di mercato medio, il valore di **€1.450,00 €/mq**.

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità



Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di età **0.90**

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

0,90

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.450,00 €/mq**

Pertanto:

Sup. Commerciale mq 85 x 1.450,00 €/mq = € 123.250,00

Applicando il **coefficiente correttivo**

€ 123.250,00 x 0,90 = **€ 110.925,00**



STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unit  immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R)   dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'**AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2015 – Semestre 2 ha rilevato che il prezzo di locazione unitario, per immobili simili, con destinazione residenziale, varia da un minimo di 4,00 €/mq fino ad un massimo di 5,80 €/mq, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come valore di locazione medio il valore di **4,90 €/mq**

$$(\text{€ } 4.90 \times \text{mq } 85) \times 12 \text{ mesi} = 4.998,00 \text{ €/anno}$$

arrotondabile ad € 5.000,00

$$R = \text{€ } 5.000,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 5.000,00 \times 0,20 = \text{€ } 1.000,00$$

$$R - S = \text{€ } 5.000,00 - \text{€ } 1.000,00 = 4.000,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto } (R - S) : r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$4.000,00 \text{ (canone netto)} : 0,030 = \text{€ } 133.333,33$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 133.333,33

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$\text{€ } (110.925,00 + 133.333,33) : 2 = \text{€ } 122.129,17$$



In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi:

Per la legittimazione dei lavori realizzati in virtù della SCIA del 04/08/2011 prot. 13570, le cui lavorazioni non sono state autorizzate dal Genio Civile in quanto ritenute “*modifiche essenziali*” e che potrebbero essere sanate 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, salvo diverse disposizioni di legge e del Comune

visto anche, che agli atti del Comune, è stato depositato il N.O. Ambientale,

occorre presentare:

- a) pratica edilizia al Comune
- b) la richiesta di N.O. al Genio Civile
- c) il pagamento delle rate mancanti relativamente al contributo per le spese di urbanizzazione oltre la maggiorazione del 40% per il ritardo
- d) il pagamento delle rate mancanti relative al contributo per il costo di costruzione
- e) la dichiarazione di fine strutture
- f) la dichiarazione di fine lavori
- g) il Certificato di Idoneità statico/sismica
- h) la richiesta di agibilità
- i) il pagamento della sanzione

IL TUTTO RIPARTITO PER TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL PROGETTO APPROVATO

- j) completare la regolarizzazione delle utenze
- k) completare i lavori di rifinitura
- l) salvo altro

Pertanto considerando che le eventuali spese da sostenere, complessivamente, SOLO PER LA UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO, possano essere pari a circa € 15.000,00 avremo



€ 122.129,17 (valore dell'immobile) - € 15.000,00 (detrazione) = € 107.129,19

arrotondabile ad € 110.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 110.000,00

(Diconsi Euro centodiecimila/00)

QUESITO N°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) ai 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;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°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;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°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.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.



QUESITO N°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);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "12").

QUESITO N°17:

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;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. _____, il custode e del fabbro la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.



ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AII. "1/A"	Ricorso per Decreto ingiuntivo - Atto di precetto
AII. "1/B"	Atto di pignoramento immobiliare del 27/06/2012
AII. "1/C"	Nota trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 03/07/2012
AII. "1/D"	Istanza congiunta di riduzione del pignoramento ex art.496 c.p.c.del 17/10/2012
AII. "1/E"	Estinzione parziale della riduzione del pignoramento del 26/10/2012
AII. "1/F"	Istanza di vendita del 06/11/2012
AII. "1/G"	Istanza congiunta di riduzione del pignoramento ex art.496 c.p.c.del 23/01/2013
AII. "2/A"	Copia Atto di permuta del 19/04/2008
AII. "3"	Sentenza del Giudice M. Casaregola proc. 1550/2013 che annulla l'atto di permuta
AII. "4"	Copia Atto d'obbligo per Verde Pubblico e Parcheggi del 05/03/2009 con allegata visura della part. 23
AII. "5"	Verbale di udienza del 09/02/2016
AII. "5/A"	Raccomandata A.R. per Comunicazione data sopralluogo
AII. "5/B"	Raccomandata A.R. per Comunicazione data sopralluogo
AII. "5/C"	Verbale di sopralluogo LOTTO 4
AII. "6"	Copia relazione di verifica dell' Avv. Piercarlo Caparrelli
AII. "7"	Copia Ispezioni ipotecarie – Note di trascrizioni Avv. Alfredo Frasca
AII. "8/A"	Stralcio di mappa
AII. "8/B"	Rilievo stato di fatto - LOTTO 4
AII. "9/A"	Estratto di mappa
AII. "9/B"	Elaborato Planimetrico
AII. "9/C"	Visura e Planimetria Fg.9 p.la 3080 sub 503
AII. "9/D"	Visura e Planimetria Fg.9 p.la 3080 sub 34
AII. "10/A"	Stralcio PRG e Norme
AII. "10/B"	Richiesta docum. al Comune-Uff. Edilizia privata del 12/12/2013
AII. "10/C"	P. di C. n.09/2009
AII. "10/D"	N.O. del Genio Civile del 15/12/2008
AII. "10/E"	N.O. dei Vigili del Fuoco per il piano interrato
AII. "10/F"	Atto d'obbligo del 05/03/2009 per mantenere inalterate le destinazioni dei locali accessori
AII. "10/G"	Calcolo del contributo delle spese di urbanizzazione e costo di costruzioni secondo il progetto approvato
AII. "10/H"	SCIA per "Variante in corso d'opera al P. di C. n. 09/2009 ai sensi dell'art. 22, co. 2 del DPR 380/2001" con allegato stralcio del progetto Diniego del Genio Civile
AII. "11"	Comunicazione amministratore di condominio
AII. "12"	Documentazione fotografica

Carpineto Romano,

IL C.T.U.

Arch. Anna Maria CAMPAGNA



DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.4

Esecuzione Immobiliare n. 589/2012 R.G.Es.

Gli immobili, di cui la _____, con sede _____, avente come amministratrice le _____ proprietaria sono:

APPARTAMENTO, sito in Lariano (Rm), Via Vittoria Colonna, n. 22 Edificio "B", Piano T. - S1, int.1 composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e cantina con lavatoio al piano S1, nonché due giardini di pertinenza esclusiva

AUTORIMESSA, sita in Lariano (Rm), Via Vittoria Colonna, n. 22 piano S1, int.11

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti, alla data di oggi, al Catasto Fabbricati del Comune di Lariano (RM), al:

Fg.9, Part.IIa 3080, sub 503 Cat. A/2, Cl.3, Cons. 3 vani, Rend. Euro 255,65

Fg.9, Part.IIa 3080, sub 34, Cat. C/6, Cl.4, Cons. 23 MQ, Rend. Euro 61,77

DA UNA ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL COMUNE E DEI LAVORI GIA' ESEGUITI SI E' VERIFICATO CHE **NON HA L'AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL GENIO CIVILE DI ROMA** MA CHE IL TUTTO POTREBBE ESSERE 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, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONI DI LEGGE E DEL COMUNE, CONSIDERATO, ANCHE, CHE AGLI ATTI DEL COMUNE È STATO DEPOSITATO IL N.O. AMBIENTALE.

Tutte le spese dovrebbero essere ripartite tra tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio approvato con P. di C. n.09/2009.

L'appartamento, sito al piano T - S1, int. 1 e l'autorimessa, sita al piano S1 sviluppano una **SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 85** e si presentano in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione ma con lavori da completare.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LIBERO**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 110.000,00

(Diconsi Euro centodiecimila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

