

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. **Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
13. **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta 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, in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.
14. **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c, assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
15. **Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
16. **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. *Allegare attestato di prestazione energetica (APE)*

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI
-- Esecuzioni Immobiliari --

*Esecuzione
Immobiliare:* **N° 955/2012**

Nei confronti di: 

Promossa da: 

Con l'intervento di: nessun intervenuto

*Giudice
dell'Esecuzione:* **DOTT. RICCARDO AUDINO**

Custode

Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

ARCH. ALESSANDRO TRENTA
Via Camillo Meda 18 - 00049 Velletri (Rm)
email: alessandrotrenta@gmail.com
Tel: 06 9630680_

1. Premessa

Con *atto di pignoramento immobiliare* del 28/01/2012 Rep. 4230 e trascritto in data 06 febbraio 2013 al numero 5370 di registro generale a al numero 3864 di registro particolare presso la Conservatoria di Roma 2, il sig. ██████████, in qualità di creditore procedente, richiede al Tribunale di Velletri (Rm) l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà "...per **la quota pari al 50%** ceduta dal sig. ██████████ alla ██████████ e precisamente riferita a:

Villino unifamiliare posto su un piano rialzato e locale autorimessa al piano interrato ubicato nella periferia del Comune di Colonna (Rm) , località Pratonì Parti Comuni.

Il fabbricato risulta suddiviso da: locale autorimessa al piano seminterrato; soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, bagno e portico al piano terra (piano rialzato).

In adiacenza del suddetto fabbricato (lato est) è stata realizzata una porzione residenziale di circa 36,00 mq per la quale non è stata presentata domanda di sanatoria o altro titolo edilizio.

Inoltre sulla corte di pertinenza è stato costruito abusivamente un altro fabbricato residenziale di circa 100 mq sul quale c'è un'ordinanza di demolizione.

La restante corte di 1.000,00 mq circa è parte pavimentata a betonelle e marmettoni, parte lasciata a giardino con piante ed alberature di piccolo e medio fusto (ulivi etc.) e parte destinata alla coltivazione di ortaggi (verza, pomodori, insalata).

La superficie residenziale complessiva per il quale risulta presentata regolare domanda di sanatoria è di 77,51 mq (piano terra) oltre a 12,39 mq. di portico ed ai 37,50 mq. destinati al locale autorimessa (piano interrato).

L'abitazione e il locale autorimessa sono attualmente censiti al **N.C.E.U. del Comune di Colonna al Foglio 5, part. 783 sub. 1 e 2**, mentre la corte e' censita al **Catasto Terreni al Foglio 5, part. 782.**

1.a: CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI:

Il bene **non è correttamente identificato dall'atto di pignoramento.**

L'atto di pignoramento individua come cespiti da sottoporre a pignoramento: "... *Terreno in Colonna, località Pratonì, in NCT al Foglio 5 particella 302...*"

Superficie Convenzionale: mq.	99,97
Superficie della corte esterna: mq.	1.000,00

3. Caratteristiche distributive e costruttive

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, DELLA CORTE ESTERNA DI PERTINENZA ed in GENERALE DEL LOTTO.

Il lotto oggetto di pignoramento è attualmente composto da: villino unifamiliare su due livelli (interrato e piano rialzato) avente una superficie coperta di circa 77,00 mq per il quale è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94. In adiacenza dello stesso è stata realizzata una consistenza abusiva di circa 36,00 mq. A circa 5 metri dal confine nord è stata costruita una villa unifamiliare di circa 100 mq completamente abusiva per la quale il Comune di Colonna (Rm) ha disposto un'ordinanza di demolizione (ad oggi non ancora eseguita).

Il resto della corte (attualmente di pertinenza di entrambi i fabbricati) ha una superficie di 1.000,00 mq circa ed è parte pavimentata a betonelle e marmettoni, parte lasciata a giardino con piante ed alberature di piccolo e medio fusto (ulivi etc.) e parte destinata alla coltivazione di ortaggi (verza, pomodori, insalata).

Le condizioni sia dei fabbricati che della corte di pertinenza è complessivamente buona.

APPARTAMENTO

- *Strutture verticali:* Struttura in c.a. con tamponatura a cassetta
- *Solai:* in latero-cemento;
- *Coperture:* copertura a falde con in solai in latero-cemento.
- *Scale esterna di accesso al fabbricato:* gradini rivestiti con lastre di marmo
- *Portico:* pavimentazione in gres porcellanato
- *Pareti esterne:* zoccolo inferiore fino all'altezza di 60 cm in pietra; il resto delle pareti sono intonacate e tinteggiate;
- *Pareti interne:* maiolicato per il bagno fino all'altezza di 2.10 mt (piastrelle 25x35 cm) e per la cucina fino all'altezza di 1.80 mt e tinteggiatura lavabile per le parti

rimanenti; le restanti pareti degli ambienti residenziali sono intonacate e tinteggiate e rifinite lungo i bordi superiori da stuccoline in gesso.

- *Pavimentazione interna:* pavimentazione in gres ceramico 33x33cm con posa diagonale
- *Infissi e porte interne:* finestre in pvc con vetrocamera con grate e persiane in ferro; le porte interne sono costituite da pannelli di legno tamburati.
- *Caratteristiche del bagno:* l'appartamento è servito da un bagno aventi tutti i sanitari oltre una doccia di medie dimensioni con cabina in pvc e pannelli in policarbonato. Si precisa che sull'elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria è rappresentato un piccolo wc esterno.
- *Conformità impianti:* In atti presso l'ufficio tecnico non risulta alcuna conformità impiantistica.
- *Certificazione energetica dell'immobile:* allo stato attuale non risulta alcun certificato o attestato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs n° 192/2005 così modificato dal D.lgs n° 311/2006 e D.P.R. n° 59/2009. Lo scrivente come richiesto dai quesiti del Giudice allega alla presente relazione Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.
- *Impianto elettrico:* Sottotraccia;
- *Impianto idrico:* Sottotraccia con colonne di mandata e di ritorno;
- *Impianto termico:* Impianto del tipo autonomo alimentato a GPL con cisterna interrata; pompe di calore nei vari ambienti stanze e radiatori in alluminio senza dispositivi di regolazione.
- *Altri impianti:* impianto citofonico;
- *Condizioni generali dell'unità immobiliare:* Le condizioni generali così come il grado delle rifiniture dell'appartamento, sia all'interno che all'esterno sono buone.

Il lotto complessivamente ha una superficie di 1.210,00 mq come tra l'altro si evince dalla vecchia particella individuata al catasto terreni di Colonna al n. 302 (C.T. Foglio 5, part.IIa 302).

Attualmente visto che la superficie occupata da tutti gli immobili realizzati sulla corte è di circa 210 mq l'area rimasta scoperta è complessivamente di 1.000,00 mq dei quali parte sono stati ricoperti con betonelle e marmettoni, parte destinati a giardino con piante ed alberature di piccolo e medio fusto (ulivi etc.) e parte riservati alla coltivazione di ortaggi (verza, pomodori, insalata).

5. Titoli di proprietà

La [redacted] con atto del 8 dicembre 1991, notaio Gamberale rep. N.13500, acquista l'appezzamento di terreno nel Comune di Colonna (Rm), località Pratoni, esteso Ha 00.12.10 (are dodici e centiare dieci)...*"la quale dichiara di essere in regime di comunione dei beni"*.

In data 17 maggio 2004 rep. N. 16388 Notaio Camilla De Martino il [redacted] *"...cede e trasferisce a titolo gratuito alla [redacted] (già proprietaria della metà inivisa) i diritti di comproprietà in ragione della metà ad esso spettanti sul seguente immobile in comune di Colonna, località Pratoni, e precisamente: terreno della superficie di metri quadrati 1.210..."* a seguito di Ricorso per Separazione consensuale omologata dal Tribunale Ordinario di Velletri in data 26/02/2004 *"...per mutuo consenso tra i coniugi"*, a firma del Presidente del Tribunale di Velletri Dr. Ferraro Bruno.

Successivamente con Sentenza del Giudice Dott. Paolo Goggi della Sezione Distaccata di Frascati (Tribunale di Velletri) è stato dichiarata, ex art. 2901 c.c. l'inefficacia *"...dell'atto con cui [redacted] ha trasferito, in favore di [redacted] la propria quota pari al 50% della proprietà del terreno con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze accessi e recessi, diritti, usi, servitù e spazi in comunione, sito in Colonna, località Pratoni, distinto nel NCT del Comune di ubicazione al Foglio 5 particella 302, per atto in notaio Camillo De Martino Rep. 16.388 racc. 6036 del 17/05/2004..."*.

Attualmente, quindi, il lotto oggetto di pignoramento risulta in comproprietà tra i sig.ri [redacted] (1/2) e [redacted] (1/2).

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

La Relazione Preliminare del Dott. Andrea Fontecchia riporta testualmente che **"... non è possibile affermare la continuità di trascrizioni ex art. 2650 c.c. in quanto non è certificato a quali immobili esattamente abbia dato origine la soppressione della particella 302 del foglio 5 del Catasto Terreni e non risulta il titolo di acquisto e i relativi titolari del diritto di proprietà della particella 782..."**

Lo scrivente rileva comunque che dalla consultazione degli atti catastali risulta che la soppressione della particella 302 di 1.210,00 mq ha dato origine alla particella n.783 (ente urbano di 91 mq) ed alla particella 782 (vigneto di 1.119,00 mq).

domanda di sanatoria potrà essere regolarizzato in quanto, alla data del primo sopralluogo effettuato, non risultava alcun diniego da parte dell'amministrazione comunale, anzi una determinazione con parere favorevole del 2003.

Tuttavia visto che il lotto ricade su una zona vincolata di cui al D.Lgs n°42/2004 e su cui bisogna applicare tutta la normativa di settore (*ampiamente specificata al punto n.8 "Destinazione urbanistica delle aree"*) dovrà essere rilasciato il parere della Soprintendenza per la verifica della congruità sotto il profilo paesaggistico-ambientale.

La **porzione abusiva di circa 36,00 mq**, adiacente al suddetto immobile, a parere dello scrivente **non può essere sanata**, fatta eccezione per una piccola porzione (circa 5,00 mq) precedentemente già denunciata con la domanda di condono edilizio e per la quale valgono le considerazioni espresse in precedenza.

Infine il **fabbricato di circa 100 mq totalmente abusivo** costruito in posizione nord rispetto al lotto ed a circa 9,00 metri dal villino unifamiliare **non può essere sanato** in quanto per lo stesso vi è un'ordinanza di demolizione.

Lo scrivente in considerazione della complessità riscontrata dal punto di vista urbanistico-edilizio del lotto oggetto di pignoramento ha predisposto nuovi disegni con apposito software CAD al fine di avere un quadro quanto più chiaro possibile della situazione riferita all'intero lotto, al villino unifamiliare ed a tutte le superfici abusive rilevate nei due sopralluoghi.

Soprintendenza ai beni paesaggistici e ambientali: € 5.000,00

5. *Sanzione pecuniaria applicata al fabbricato costruito abusivamente nel 2007 ed insistente sul lotto in oggetto: € 15.000,00*
6. *Spese di demolizione del fabbricato di cui sopra e rimessa in pristino del volume abusivo realizzato in adiacenza all'immobile censito in catasto al Foglio 5, part.IIa 783 sub. 1-2 (per il quale è stata presentata regolare domanda di sanatoria), compreso il trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta e sistemazione delle aree esterne : € 14.500,00*

Per cui € 171.000,00 (valore mediato) – 39.076,94 (spese di cui ai punti 1-2-3-4-5-6) = € 131.923,06 = 132.000,00 in cifra tonda

Quota del 50% indicata dall'atto di pignoramento: € 132.000 / 2 = € 66.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 66.000,00*
(Euro sessantaseimila/00)*
*proprietà 500/1000

18.Criteri di formazione dei lotti

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita in considerazione delle caratteristiche specifiche del lotto sottoposto a pignoramento.

19.Considerazioni finali

Non si vuole aggiungere altro rispetto a quanto già ampiamente enunciato.

22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 955/12 R.G.

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

LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	€ 66.000,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona LOC.
COLONNA	RM	PRATONI PARTI COMUNI	RURALE
Diritto reale:	1/2 PROPRIETA'	Quote: 1/2	PROPRIETA' 500/1000
Tip. di immobile:	VILLINO E CORTE	superficie comm./conv.	99,97
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	COLONNA (ZONA RURALE). VILLINO UNIFAMILIARE AL PIANO TERRA RESIDENZIALE DI 77 MQ CIRCA OLTRE AL LOCALE AUTORIMESSA DI 37.50 MQ AL PIANO INTERRATO OLTRE UNA CORTE DI 1000 MQ CIRCA. SONO PRESENTI SUL LOTTO CIRCA 135 MQ DI SUPERFICI COMPLETAMENTE ABUSIVE.		
Vendita soggetta Iva	NO		

