



Il sottoscritto Geom. Maurizio MORONI, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. G.E. Dott. R. AUDINO l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato nell'udienza del 22/01/2009 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendomi ripetere la formula di rito vennero formulati i seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1** "verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**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.)".

**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 indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati



pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".

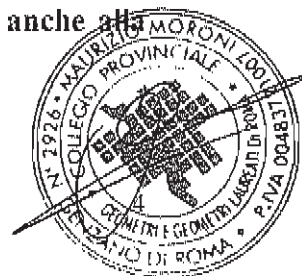
QUESITO N. 4 "Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate".

QUESITO N. 5 "Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

QUESITO N. 6 "Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47".

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".

QUESITO N. 8 "Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla



luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078".

QUESITO N. 9 "Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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".

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".

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".

QUESITO N. 12 "*Determinare* il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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 pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuova proprietà) ”.

**QUESITO N. 13** “*Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti*”.

**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'art. 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*”.

**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*”.

**QUESITO N. 16** “*Depositare almeno dieci gironi prima all'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*”.

**QUESITO N. 17** “*Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)*”.

**QUESITO N. 18** “*Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita*”.

6

QUESITO N. 19 “*Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso*”.

QUESITO N. 20 “*Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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*”.

QUESITO N. 21 “*Estrarre copia del fascicolo dell’esecuzione su supporto informatico*”.

## 2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale dell’udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni di accesso inviando raccomandata alle esecutate per poter accedere all’interno dell’unità immobiliare il giorno 01 giugno 2009, alla presenza [REDACTED] [REDACTED] redigendo verbale di sopralluogo ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, non mi è stata concessa l’autorizzazione ad eseguire rilevamento fotografico all’interno dell’abitazione e dei locali (Vedere Verbale Allegato ‘A’).

## 3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 “verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) *segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*



Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. i beni pignorati consistono quelli enunciati alla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione e corrisponde quanto riferito nella relazione notarile (Vedere Relazione Allegato 'B').

3.2 "Descrivere, preyio 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, riscaldamento ecc.)".

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicata nel *Comune di Velletri contrada Acqua Palomba Via Arcioni n. 171 (già Via Contrada Acqua Palomba n. 29)* e precisamente:

Porzione immobiliare costituito da appartamento disposto su due piani, composto da salone, cucina, bagno e cantina al piano terra, tre camere, bagno e balcone al piano primo, con annessi locali magazzino e deposito, costituenti due corpi a sé stanti e circostante terreno, il tutto confina con proprietà

salvo se altri.

Dette unità immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Velletri foglio 21 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C') part. 20 (appartamento) Cat. A/2 Cl. 3 vani 7 Rendita € 650,74 (Vedere visura e planimetria Allegato 'D'), part. 905 (locale deposito) cat. C/2 Cl. 7 ma. 4,00 Rendita € 8,88 (Vedere visura e planimetria Allegato 'E'), part. 904 sub. 501 (già solo 904) (magazzino) Cat. C/2 Cl. 6 mq. 30,00 catastale mq. 37,00 Rendita € 55,78 (Vedere visura e planimetria Allegato 'F'), mentre il terreno, della superficie totale di mq. 3.401 risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) foglio 21 part. 497 Seminativo are 01 ca 09, 498 Bosco Ceduo ca 76, 500 Vigneto are 29 ca 56 e 23 Canneto are 02 ca 60 (Vedere visure Allegato 'G').

Tutto quanto sopra risulta intestato catastalmente a





**Foglio 21 part. 20 APPARTAMENTO**

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionata
<b>PIANO TERRA</b>			
Salone	19,44	1,00	19,44
Cucina	13,20	1,00	13,20
Bagno	3,00	1,00	3,00
Cantina	23,76	0,50	11,88
Portico	10,08	0,35	3,53
Vano scala	2,20	1,00	2,20
<b>PIANO PRIMO</b>			
Camera 1	21,60	1,00	21,60
Camera 2	12,92	1,00	12,92
Camera 3	14,96	1,00	14,96
Corridoio	7,60	1,00	7,60
Bagno	5,60	1,00	5,60
Balcone	3,40	0,30	1,02
<b>TOTALE</b>	<b>137,76</b>		<b>116,95</b>

- Altezza utile interna: Piano Terra e Primo h=2,95
- Superficie lorda complessiva: mq. 137,76
- Superficie complessiva ragguagliata: mq. 116,95

**Foglio 21 part. 905 LOCALE DEPOSITO**

- Superficie lorda mq. 6,00
- Superficie netta mq. 4,00
- Altezza m. 2,10

**Foglio 21 part. 904 sub. 501 LOCALE MAGAZZINO E TETTOIA**

- Superficie lorda magazzino mq. 33,00
- Superficie lorda tettoia mq. 34,00
- Superficie netta magazzino mq. 27,00
- Altezza minima magazzino m. 2,50 max m. 3,10
- Altezza minima tettoia m. 2,15 max m. 2,50

**TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA EDIFICI**  $\text{mq. } 116,95 + 4,00 \times 0,5 + 33,00 \times 0,5 + 34 \times 0,4 = \text{mq. } 149,05$

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA**

Comune		Localita'				
VELLETRI		ACQUA PALOMBA				
VIA ARCIONE N. 171 (gia Via Contrada Acqua Palomba 29)						
<b>E D I F I C I</b>						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	R.D.
21	20		A/2	3	Vani 7	650,74
21	905		C/2	7	Mq. 4	8,88
21	904	501	C/2	6	Mq. 30	55,78
<b>T E R R E N O</b>						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Mq.	R.D.
21	497		sem.		190	
21	498		bosco		76	
21	500		vigneto		2.956	
21	23		vigneto		260	

**Proprietà:** [REDACTED]

**Dati Catastali:** Comune di Velletri Via Arcione n. 171 (gia Via Contrada Acqua Palomba n. 29) Foglio 21 Part. 20 Cat. A/2 Cl.3 vani 7 R.D. 650,74, part. 905 Cat. C/2 Cl. 7 mq. 4,00 R.D. 8,88, 904 sub. 501 Cat. C/2 Cl.6 mq. 30 R.D. 55,78, part. 497 mq. 190, part. 498 mq. 76, part. 500 mq. 2.956, part. 23 mq. 260.

**Confinanti:** [REDACTED]

**Descrizione lotto:** Appartamento distribuito su due piano composto da salone, tre camere, due bagni, cantina e balcone. Annessi due corpi a se stanti destinati a locale magazzino e locale deposito e tettoia.

