

Tribunale Ordinario Di Velletri

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. R. Audino

Esecuzione Immobiliare promossa da

BANCA POPOLARE DEL LAZIO c/ -----

Procedura Esecutiva 581/2012

Udienza Del 29.05.2012

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A-) PREMESSA

Con disposizione emessa in data 30.11.2011 il Giudice dell'esecuzione dott. Riccardo Audino ha nominato C.T. d'Ufficio la sottoscritta dott. arch. Simona Zani assegnandole l'incarico della stima del compendio immobiliare sito nel Comune di Velletri (Rm), via Edoardo De Filippo n.13 /D1 di cui in catasto fabbricati al F.67 part.1081 sub 166 (immobile 1); Via delle Fosse n.60 pT/1 di cui in catasto fabbricati al F.64 part. 168 e Contrada Rioli snc. In catasto terreni al F. 64 part.166, 1932, 1936, 1934 (immobile 2)

Nella medesima data presso la Cancelleria del Tribunale la sottoscritta ha prestato giuramento ripetendo la formula: GIURO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO AFFIDATOMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ. (allegato a)

In tale occasione le sono stati assegnati i quesiti di seguito riportati nei quali è indicato che il deposito deve avvenire almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 29.05.2012

Accessi - Sopralluoghi

Preso atto di quanto disposto dal G.E. e tenuto conto delle nuove disposizioni in materia di esecuzioni, la sottoscritta C.T.U., previo avviso mediante raccomandata A.R. ha effettuato i seguenti accessi e sopralluoghi nell'immobile oggetto della Consulenza Tecnica:

- ✓ in data 15.03.2012 alle ore 15:30 e seguenti
- ✓ in data 24.03.2012 alle ore 15:30 e seguenti

Il sottoscritto C.T.U. si è recato nei luoghi oggetto di stima ed ha eseguito i rilievi di rito redigendo il **verbale di accesso** che si allega alla presente relazione (allegato b).

Indagini

Il sottoscritto, per assumere le informazioni di edilizia ed urbanistica, si è inoltre recato ripetutamente presso l'ufficio protocollo e l'U.T.C. del Comune di Velletri e precisamente:

- ✓ in data 24.01.2012 alle ore 15:30 e seguenti
- ✓ in data 20.03.2012 alle ore 15:30 e seguenti
- ✓ in data 29.03.2012 alle ore 15:30 e seguenti
- ✓ in data 16.04.2012 alle ore 15:30 e seguenti
- ✓ in data 24.04.2012 alle ore 15:30 e seguenti

e presso l'UTE competente in data

- ✓ in data 21.01.2012 alle ore 8:30 e seguenti
- ✓ in data 17.04.2012 alle ore 15:30 e seguenti
- ✓ in data 24.04.2012 alle ore 9:00 e seguenti

presso la conservatoria dei registri immobiliari competente in data:

- ✓ in data 21.1.2011 alle ore 8:30 e seguenti

onde assumere tutte le informazioni, necessarie di natura edilizia, urbanistica, catastale, ed ipocatastale relative agli immobili, estrarre le copie della documentazione ivi depositata, richiedere certificati e quanto altro necessario alla valutazione del bene.

(allegato c)

Proprietà

----- così come di seguito specificato:

- per una quota pari ad **1/1 della piena proprietà** dell'immobile 1
- per una quota pari ad **1/1 della nuda proprietà** delle particelle di terreno distinte al NCT al F.64 part.11e, 166, 1932, 1936 facenti parte dell'immobile 2 e per una quota pari ad **1/1 della piena proprietà** delle particelle di cui al F.64 part. 168, 1934

Provenienza

- **Unità Immobiliare n.1: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** del 21.09.2005. Rogante: TRIBUNALE DI BOLOGNA; rep. N. 13973. Trascrizione n.3542.1/2005 in atti dal 04.10.2005. Form.
- **Unità immobiliare n.2: ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio Capecelatro del 02.10.1997, rep.47984. Registrato a Velletri il 22.10.1997 al n. serie 1/V.

(allegato h)

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n.1

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'art. 30 D.P.R. 06/06/2001, 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).

-

Identificativi catastali

Alla data del pignoramento, ovvero alla data del 16.01.2002 gli immobili oggetto di esecuzione risultavano distinti nel Catasto del Comune di Velletri con i seguenti identificativi così come indicati nella nota di trascrizione del pignoramento

Unità Immobiliare n. 2:

AI NCEU:

- F.67 part. 1081 sub 166, cat. C, classe 5, mq 81,00, r.c. € 1.669,14

Unità Immobiliare n. 2:

AI NCEU:

- F.64 part. 168 cat. A/7 classe 4, vani 10, r.c. € 1.187,85

AI NCT:

- F.64 part. 166, canneto classe 4, mq 430, r.d. € 0,78 – r.a. € 0,89
- F.64 part. 1932 bosco ceduo classe 5, mq 4.385, r.d. € 1,36 – r.a. € 0,45
- F.64 part. 1934 vigneto classe 3, mq 6.396, r.d. € 49,55 – r.a. € 36,34
- F.64 part. 1936 canneto classe 4, mq 104, r.d. € 0,19 – r.a. € 0,21

Nota:

dalle verifiche del CTU sugli atti di provenienza e come rilevato anche dal notaio Greco nella relazione preliminare si fa presente che il pignoramento gravante **sull'Unità Immobiliare n.2** di cui alle particelle distinte al F.64, mapp.li 166, 168, 1932, 1934, 1936 risulta essere gravante sulla sola nuda proprietà, mentre in realtà la sig.ra ----- è proprietaria per l'intero delle particelle di cui al F.64 mapp.li 168, 1934 mentre per i diritti della nuda proprietà sulle particelle di cui al F.64 mapp.li 166, 1932 e 1936.

Trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni

Secondo quanto in atti e depositato dal creditore procedente risulta il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni:

Unità Immobiliare n. 1:

Iscrizioni :

- 1. form. 246 r.p. / 1789 r.g. del 13.04.1993. IPOTECA VOLONTARIA** – Concessione a garanzia di mutuo per atto a rogito notaio Bernardino Corsi del 07.04.1993, a favore di ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO S.P.A. e contro ----- gravante sulla particella di terreno sita in Velletri, distinta al F.67 mapp.150 (oggi mapp.le 1081).
- 2. form. n. 1371 r.p. / 4432 r.g. del 29.06.2007: IPOTECA VOLONTARIA.** Concessione a garanzia di mutuo. Atto a rogito notaio Pennazzi Catalani del 26.06.2007 rep. 54599/12655, a favore di Banca Popolare Commercio ed Industria s.p.a. e contro ----- gravante sull'immobile sito in Velletri e distinto in catasto al f.67 mapp.le 1081 sub 166.
- 3. form. n. 1932 r.p. / 6215 r.g. del 28.09.2007: IPOTECA LEGALE** a favore di GERIT S.P.A. e contro-----gravante sull'immobile sito in Velletri e distinto in catasto al f.67 mapp.le 1081 sub 166.
- 4. form. n. 548 r.p. / 3002 r.g. del 30.05.2011: IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo.** Atto Giudiziario rogante Tribunale di Velletri del 06.05.2011 rep.1584, a favore di Banca Popolare del Lazio soc.coop. per Azioni e contro ----- gravante tra gli altri sul diritto di proprietà per 1/1 sull'immobile sito in Velletri e distinto in catasto al f.67 mapp.le 1081 sub 166.

Trascrizioni:

1. **form. 2279 r.p. / 3096 r.g. del 24.03.1970. ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio tarquini di Roma del 23.03.1970 a favore della soc. AGRICOLA VELITERNA S.A.V. contro i sigg.ri -----gravante tra gli altri sulle particelle che hanno generato l'immobile 1.
2. **form. 2309 r.p. / 3377 r.g. del 28.07.2001. ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA** a favore di----- contro ----- gravante tra gli altri sull'immobile 2 (velletri f.67 mapp.le 1081 sub 166)
3. **form. 3542 r.p. / 5643 r.g. del 04.10.2005. DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** a favore di ----- e gravante sull'immobile sito in velletri in catasto f.67 mapp.le 1081 sub 166.
4. **form. n. 3226 r.p. / 4887 r.g. del 29.08.2011: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Atto Giudiziario rogante Tribunale di Velletri del 29.08.2011 rep.2648, a favore di Banca Popolare del Lazio soc.coop. per Azioni e contro ----- gravante tra gli altri sul diritto di proprietà per 1/1 sull'immobile sito in Velletri e distinto in catasto al f.67 mapp.le 1081 sub 166.

Unità Immobiliare n. 2:

Iscrizioni:

1. **form. n. 513 r.p. / 2806 r.g. del 28.06.2001: IPOTECA VOLONTARIA.** Concessione a garanzia di finanziamento Atto a rogito notaio Silvestroni del 22.06.2001 rep. 222707 a favore di Banca Popolare Di Milano Soc.Coop. A R.L. contro ----- gravante sugli immobili siti in Velletri e distinti in Catasto al F.64 mapp.li 168 e 1934.
2. **form. n. 1182 r.p. / 5240 r.g. del 09.09.2005: IPOTECA VOLONTARIA.** Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Atto a rogito notaio Pennazzi Catalani del 08.09.2005 rep. 49462/10459 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. e contro -----, gravante sugli immobili siti in Velletri distinti in catasto al F.64 mapp.le 168.
3. **form. n. 548 r.p. / 3002 r.g. del 30.05.2011: IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Decreto Ingiuntivo.** Atto Giudiziario rogante Tribunale di Velletri del 06.05.2011 rep.1584, a favore di Banca Popolare del Lazio soc.coop. per Azioni e contro ----- gravante sul diritto di nuda proprietà per 1/1 sugli immobili siti in Velletri via delle Fosse n.60 e distinti in catasto al f.64 mapp.li 166, 1932, 1936,

1934, 168 e sulla piena proprietà dell'immobile sito in Velletri, via Edoardo De Filippo 13/D1, in catasto F.67 mapp.1081 sub 166

Trascrizioni:

1. form. n. 221 r.p. / 296 r.g. del 26.01.1980: ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio Giuseppe Pelloni del 10.01.1980 rep.26736 con il quale la -----con sede in Roma cedeva ai sig.ri ----- terreno in Velletri, c.da Sant'Anatolia o Colle San Giovanni con fabbricato rurale il tutto distinto in catasto al F.64 nn.ri 165 (oggi 1932),166,167 (oggi 1934), 168,169 (oggi 1936), 170,171 (**immobile 2**)

4. form. n. 3226 r.p. / 4887 r.g. del 29.08.2011: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Atto Giudiziario rogante Tribunale di Velletri del 29.08.2011 rep.2648, a favore di Banca Popolare del Lazio soc.coop. per Azioni e contro ----- gravante sul diritto di nuda proprietà per 1/1 sugli immobili siti in Velletri via delle Fosse n.60 e distinti in catasto al f.64 mapp.li 166, 1932, 1936, 1934, 168 e sulla piena proprietà dell'immobile sito in Velletri, via Edoardo De Filippo 13/D1, in catasto F.67 mapp.1081 sub 166.

(allegato g)

Come da relazione preliminare redatta dal notaio dott. Renato Greco risulta:

nota del ctu:

il delegato cita tra i comproprietari in qualità di usufruttuario delle particelle di terreno facenti parte dell'unità immobiliare n.2 di cui al F.64, mappli 166, 1932 e 1936 il sig. -----; in realtà il sig. ----- risulta essere deceduto in data 21.08.2011.

Come da relazione preliminare redatta dal notaio dott. Renato Greco risulta:

- 1) **ISTANZA DI VENDITA:** depositata nei termini;
- 2) **CERTIFICAZIONE IPOCATATALE:** depositati nei termini certificati ipotecari e catastali in data 21.10.2011.

- 3) **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO:** come da certificati ipotecari c'è continuità di trascrizioni nel ventennio;
- 4) **CREDITORI IPOTECARI:** come da certificati Ipotecari:
1. **IPOTECA VOLONTARIA. form. 246 r.p. / 1789 r.g. del 13.04.1993** Concessione a garanzia di mutuo per atto a rogito notaio Bernardino Corsi del 07.04.1993, a favore di ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO S.P.A. e contro ----- gravante sulla particella di terreno sita in Velletri, distinta al F.67 mapp.150 (oggi mapp.le 1081). Nel decreto di trasferimento citato al punto 5) ne è stata ordinata la cancellazione; *il certificato ipotecario non reca, sviluppato, l'annotamento di cancellazione.*
 2. **IPOTECA VOLONTARIA. form. n. 513 r.p. / 2806 r.g. del 28.06.2001:** Concessione a garanzia di finanziamento Atto a rogito notaio Silvestroni del 22.06.2001 rep. 222707 a favore di Banca Popolare Di Milano Soc.Coop. A R.L. contro ----- gravante sugli immobili siti in Velletri e distinti in Catasto al F.64 mapp.li 168 e 1934.
 3. **IPOTECA VOLONTARIA. form. n. 1182 r.p. / 5240 r.g. del 09.09.2005:** Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Atto a rogito notaio Pennazzi Catalani del 08.09.2005 rep. 49462/10459 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. e contro -----, gravante sugli immobili siti in Velletri distinti in catasto al F.64 mapp.le 168.
 4. **IPOTECA VOLONTARIA. form. n. 1371 r.p. / 4432 r.g. del 29.06.2007: IPOTECA VOLONTARIA.** Concessione a garanzia di mutuo. Atto a rogito notaio Pennazzi Catalani del 26.06.2007 rep. 54599/12655, a favore di Banca Popolare Commercio ed Industria s.p.a. e contro ----- gravante sull'immobile sito in Velletri e distinto in catasto al f.67 mapp.le 1081 sub 166.
 5. **IPOTECA LEGALE. form. n. 1932 r.p. / 6215 r.g. del 28.09.2007:** a favore di GERIT S.P.A. e contro ----- gravante sull'immobile sito in Velletri e distinto in catasto al f.67 mapp.le 1081 sub 166
 6. **IPOTECA GIUDIZIALE form. n. 548 r.p. / 3002 r.g. del 30.05.2011:** derivante da Decreto Ingiuntivo. Atto Giudiziario rogante Tribunale di Velletri del 06.05.2011 rep.1584, a favore di Banca Popolare del Lazio soc.coop. per Azioni e contro ----- gravante sul diritto di nuda proprietà per 1/1 sugli immobili siti in Velletri via delle Fosse n.60 e distinti in catasto al f.64 mapp.li 166, 1932, 1936, 1934, 168 e sulla piena proprietà dell'immobile sito in Velletri, via Edoardo De Filippo 13/D1, in catasto F.67 mapp.1081 sub 166.
- 5) **AVVISI EX ART.498 C.P.C.:** nessuno
- 6) **INTERVENTI:** nessuno

1) OSSERVAZIONI:

- 1) per le particelle 1934 e 168 del foglio 64 il pignoramento erroneamente colpisce la sola nuda proprietà, mentre esse sono di piena proprietà dell'esecutata;
- 2) occorre produrre certificato storico catastale NCEU del fabbricato foglio 64 particella 168;
- 3) Vedi quanto detto punto 4. (della relazione delegato)
- 4) Si veda punti 10 e 11. (5 e 6 della presente)

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.);

Descrizione del compendio immobiliare

Descrizione generale:

Unità Immobiliare n. 1:

L'immobile si trova in Velletri (Rm) al n.13/D1 della via Edoardo De Filippo. L'immobile è sito al piano terreno di un edificio multipiano, ed è a destinazione commerciale.

L'ingresso avviene attraverso due porte blindate a vetri che immettono nell'ambiente destinato alla vendita. Da questo ambiente due ingressi conducono nella zona 'privata' e destinata a laboratorio ed ufficio. Tra l'ufficio ed il laboratorio vi è un piccolo wc. Il tutto per una superficie commerciale lorda pari a mq 113,00.

L'immobile si trova in ottime condizioni ed appare recentemente ristrutturato.

L'edificio si trova all'interno di una area con parcheggio autoveicoli.

Caratteristiche costruttive generali

- ✓ Struttura portante in c.a.
- ✓ Copertura tetto in manto di tegole

- ✓ Infissi esterni in ferro.
- ✓ Intonaco esterno di tipo civile con alcuni inserti in travertino.

Caratteristiche Interne:

- ✓ Pavimenti in gres ceramicato.
- ✓ Rifiniture in legno
 - ✓ Infissi interni in legno.
 - ✓ Impianto di condizionamento

Unità Immobiliare n. 2:

L'immobile si trova in Velletri (Rm) con accesso dal n.60 della via delle Fosse. Un cancello immette nella proprietà composta da un fabbricato a destinazione residenziale, e due piccoli manufatti, uno con una grotta all'interno ed uno a destinazione accessoria (il tutto distinto al NCEU al F.64 mapp.le 168) e terreno circostante F.64 mapp.li 166, 1932, 1934, 1936).

L'immobile a destinazione residenziale trattasi di un edificio di n.2 piani fuori terra di antica costruzione. Un ex fabbricato rurale adibito ad abitazione dove sono stati nel tempo apportati interventi di manutenzione ordinaria come rifacimento degli intonaci, delle rifiniture e dei rivestimenti. La disposizione degli ambienti interni è risulta essere la stessa rispetto all'unica planimetria esistente che ne possa verificare la legittimità, cioè quella catastale, in quanto l'edificio come detto è stato certamente realizzato non più tardi dei primi anni del 1900 (potrebbe essere anche più remota) come provato anche dall'atto di provenienza del 1966 dove nella descrizione dell'immobile questo viene descritto come un fabbricato di vecchissima costruzione.

Il piano terra è composto da un ambiente soggiorno-pranzo, cucina, due camere wc e disimpegno. (MQ 122,57). Al piano primo, cui vi si accede sia da una scala interna in legno che da una scala esterna in muratura (mq 6,87), vi sono quattro camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno (mq 92, 81). Vi è un terrazzo a copertura calpestabile di circa 30,00 mq.

Approvvigionamento idrico avviene attraverso un pozzo artesiano; il riscaldamento è con camino caldaia.

Il manufatto a destinazione accessoria si trova all'ingresso della proprietà e di fronte all'immobile ad uso residenziale (mq 30,00). Il piccolo manufatto con la grotta si trova a fianco dell'edificio.

Caratteristiche costruttive generali

- ✓ Struttura portante in pietra

- ✓ Copertura in parte con tetto in manto di tegole ed in parte a terrazzo.
- ✓ Infissi esterni in ferro.
- ✓ Intonaco esterno di tipo civile con inserti in peperino.

Caratteristiche Interne:

- ✓ Pavimenti in parte in gres ceramicato e parte in parquet
- ✓ Rifiniture in legno
- ✓ Infissi interni in legno.

Sul terreno retrostante (distinto al F.64 mapp.le 1934) il ctu ha rilevato la presenza di un edificio a probabile destinazione residenziale, occupato da soggetti diversi dalla proprietà. Non è stato possibile accedervi per l'assenza dei residenti.

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

Il CTU ha accertato che la descrizione dell'immobile pignorato è conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per l'immobile citato nella risposta al quesito n.2, che non risulta però essere accatastato.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento hanno permesso l'individuazione del compendio immobiliare.

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;

Il ctu ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento del catasto per l'unità immobiliare n.1, per **ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA**. La rettifica non ha prodotto una variazione degli identificativi catastali.

Per quanto riguarda l'immobile non descritto nel pignoramento e rilevato all'atto del sopralluogo all'interno della proprietà **dell'unità immobiliare n.2**, il CTU non ha

ritenuto di provvedere alla sua regolarizzazione presso L'Agenzia del Territorio in quanto trattasi d immobile edificato in totale assenza di autorizzazioni e privo di possibilità di sanatoria, come meglio di seguito specificato nella risposta al quesito n.6.

QUESITO n.5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

per quanto riguarda l'unità immobiliare n.2, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al CTU dal Comune di Velletri in data 24.04.2012 e secondo quanto stabilito dalla Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n.66 del 14.02.2006 pubblicata sul B.U.R.L. del 30.03.06, le particelle di terreno site in Via delle Fosse n.60 e Contrada Rioli snc. In catasto terreni al F. 64 part.lle, 166, 1932, 1936, 1934 (Unità Immobiliare n.2) ricadono in:

ZONA E: aree destinate all'attività agricola

ZONA H: Classificazione e disciplina delle zone destinate alle aree di rispetto e di vincolo

Sottozona H2: area di rispetto dei fossi e corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche ricadenti nei vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85

(per le Norme Tecniche di Attuazione vedere CDU allegato – allegato e)

VINCOLI:

E' INTERAMENTE VINCOLATO ai sensi dell'art.134 lettera a) del Decreto legislativo n.42/2004;

E' SOTTOPOSTO: 1) alla normativa di Piano Paesistico dell'Ambito Territoriale n.9 Castelli Romani; 2) alla normativa del Piano Territoriale Paesistico Regionale

E' INTERAMENTE VINCOLATO ai sensi dell'art.134 lettera b) del Decreto legislativo n.42/2004 in quanto ricadente nella fascia di ampiezza di mt 150 dal corso d'acqua denominato **“n.499 – FOSSO FORMA DEL BOVE”**;

RICADE NEL PERIMETRO del piano di assetto del “Parco suburbano dei Castelli Romani”;

RICADE IN PARTE nel vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n.3267 p.lla 1932.

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile 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;

I beni oggetto di esecuzione, secondo quanto rilasciato dall'UTC del comune di Velletri, sono stati realizzati in virtù delle seguenti autorizzazioni :

Unità immobiliare n.1:

- Concessione Edilizia n. 21975 del 31.08.1990 rilasciata alla soc.tà -----
- Concessione Edilizia n. 396/93 del 22.11.1993. Proroga di C.E. n.21975/90 rilasciata alla soc.tà -----
- Permesso di costruire n. 67/2005 a sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/01 del 23.03.2005 rilasciato alla Soc.tà -----

L'immobile risulta conforme a quanto assentito. E' stata però parzialmente variata la distribuzione interna . Per questa variazione è stata fatta la rettifica presso il catasto della sua planimetria.

Unità immobiliare n.2:

Il complesso a destinazione residenziale facente parte dell'immobile n.2 è certamente stato realizzato anteriormente al 1929 come anche attestato dalle descrizioni contenute nei titoli di proprietà; per quanto riguarda invece l'edificio a destinazione residenziale non citato nel pignoramento e rilevato all'atto del sopralluogo sulla particella di terreno distinta al F.64 mapp.le 1934, non è stato possibile verificarne l'anno di realizzazione. Comunque, essendo stato realizzato l'immobile in assenza di autorizzazioni, il sottoscritto ha verificato presso l'UTC del comune di Velletri, che non sarebbe comunque possibile sanarlo in quanto la particella di terreno sulla quale è stato realizzato è sottoposta alla normativa ed ai vincoli sopra descritti nella risposta al quesito n.4 che non ne permettono la sanabilità.

Pertanto, verrà calcolata una spesa da sostenersi a corpo, per la demolizione dell'intero fabbricato che verrà sottratta alla stima del compendio immobiliare facente parte del lotto, che secondo quanto stabilito nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio viene così quantificata:

Demolizione totale di fabbricati. Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati, anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico; le segnalazioni diurne e notturne e gli oneri per la chiusura della viabilità circostante; le opere di recinzione provvisorie; la demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire, tagliando gli eventuali materiali metallici con l'ausilio di fiamma ossidrica o con sega manuale o meccanica; la riparazione dei danni arrecati a terzi, il ripristino di condutture pubbliche o private (fogne, gas, elettricità, telecomunicazioni, acquedotti ecc.) interrotte a causa dei lavori. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il mc calcolato vuoto per pieno) Per edifici contigui o ubicati nei centri urbani.

mc	28,49
----	-------

Da cui:

mq 70,00 x ml 3,20 = 224,00

mc 224,00 x € 29,00 = € 6.496,00

alla quale vanno aggiunte le spese per le sanzioni amministrative, da cui a corpo si valuta una spesa totale pari ad **€ 15.000,00.**

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;

nota: come da relazione preliminare redatta dal notaio Renato Greco, essendo stato erroneamente trascritto il pignoramento sulla nuda proprietà della sig.ra ----- di tutte le particelle che compongono l'unità immobiliare n.2, mentre la suddetta sig.ra ----- risulta essere proprietaria per l'intero delle particelle di cui al f.64 mapp.li 168 e 1934, il ctu ha provveduto a redigere due stime per quanto riguarda il lotto n.2. una relativamente alla nuda proprietà di tutte le particelle di cui all'atto di pignoramento, ed una relativamente alla nuda proprietà delle particelle di cui al F.64 mapp.li 166, 1932 e 1936; ed alla piena proprietà delle particelle di cui al f.64 mapp.li 168 e 1934 così come da titolo di proprietà.

Il bene pignorato formerà due lotti:

- **lotto n.1: piena proprietà** dell'immobile sito in Velletri (Rm), via Edoardo De Filippo 13/D distinto in catasto al F.67 part. 1081 sub 166, cat. C, classe 5, mq 81,00, r.c. € 1.069,14

- **lotto n.2: piena proprietà** del compendio immobiliare sito nel comune di Velletri con accesso dal n.60 di via delle Fosse e composto da Fabbricato a destinazione residenziale e terreno agricolo, distinti in catasto al F.64 part. 168 cat. A/7 classe 4, vani 10, r.c. € 1.187,85; F.64 **part. 1934** vigneto classe 3, mq 6.396, r.d. € 49,55 – r.a. € 36,34

nuda proprietà del compendio immobiliare sito nel comune di Velletri con accesso dal n.60 di via delle Fosse, terreno distinto in catasto alle particelle di cui al F.64 **part. 166**, canneto classe 4, mq 430, r.d. € 0,78 – r.a. € 0,89; F.64 **part. 1932** bosco ceduo classe 5, mq 4.385, r.d. € 1,36 – r.a. € 0,45; F.64 **part. 1936** canneto classe 4, mq 104, r.d. € 0,19 – r.a. € 0,21

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. dell'art. 846 c.c. e dalla legge 03/06/1940, n°1078;

L'immobile n.1 è pignorato per l'intera quota pari ad 1/1 di proprietà della sig.ra ----- relativamente al bene di cui al F.67 mapp.le 1081 sub 166

L'immobile n.2 è pignorato per la nuda proprietà della sig.ra ----- relativamente ai beni di cui al f. 64 mapp.li 166, 168, 1932, 1934 e 1936.

(si veda note e risposta al quesito n.1)

QUESITO n.9

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente in 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 se risultino comunicazioni alla locale Autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n° 59,

convertito in legge 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:

nulla

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;

nulla

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 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

Come da dichiarazione rilasciata a verbale dal sig. -----, le spese fisse annue condominiali ammontano a circa € 350,00.

(allegato b)

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, 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)

A1) Criteri Di Stima

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per comparazione.

Dopo aver eseguito indagini di mercato aventi per oggetto beni simili con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione della posizione dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione, confrontando i valori desunti dagli organi informativi del settore immobiliare, ritiene di poter determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, come di seguito indicato.

A2) Valore dell'immobile

LOTTO n.1

Unità di cui al F. 67 mapp.le 1081 sub 166

Per un immobile di tali caratteristiche provvisto di autorizzazioni secondo i criteri sopra esposti, si è calcolato un prezzo unitario riferito alle unità di contraddistinte col (€ 2.000,00/mq., riferito alla superficie utile lorda residenziale, ossia la superficie commerciale, ed è stato desunto e comparato con alcune pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni immobiliari, quali: “ B.I.R. - Borsa Imm.re Romana”; “F.I.A.I.P. – Osservatorio Imm.re Urbano”; O.M.I. – Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare.

Val. unit. di mercato della sup. comm. €/ mq

2.000,00

LOTTO n.1

- **quota pari ad 1/1** del locale commerciale sito nel Comune di Velletri, via Edoardo De Filippo n.13/D1; in catasto: F. 64 part. 1081 sub 166, cat. C, classe 5, mq 81,00, r.c. € 1.069,14

V= mq 113,00 x € 2.000,00 =

€ 226.000,00

prezzo a base d'asta

€ 226.000,00

(dicono € duecentoventiseimila/00)

LOTTO n.2

Unità di cui al F.67, mapp.li 166, 168, 1932, 1934 e 1936

Per un immobile di tali caratteristiche provvisto di autorizzazioni secondo i criteri sopra esposti, si è calcolato un prezzo unitario riferito alle unità di contraddistinte di €

1.700,00/mq., riferito alla superficie utile lorda residenziale, ossia la superficie commerciale, ed è stato desunto e comparato con alcune pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni immobiliari, quali: “ B.I.R. - Borsa Imm.re Romana”; “F.I.A.I.P. – Osservatorio Imm.re Urbano”; O.M.I. – Osservatorio Imm.re dell’Agenzia del Territorio oltre che con l’attuale e reale mercato immobiliare.

Val. unit. di mercato della sup. res. €/ mq	1.700,00
Val. unit. di mercato della sup. destinata a terrazzo.. €/ mq	360,00
Val. unit. di mercato della sup. acc.. €/ mq	600,00
Val. unit. di mercato del terreno. €/ mq	5,00

LOTTO n.2

- **quota pari ad 1/1: della piena proprietà** del compendio immobiliare sito nel comune di Velletri con accesso dal n.60 di via delle Fosse e composto da Fabbricato a destinazione residenziale e terreno agricolo, distinti in catasto al F.64 part. 168 cat. A/7 classe 4, vani 10, r.c. € 1.187,85; F.64 **part. 1934** vigneto classe 3, mq 6.396, r.d. € 49,55 – r.a. € 36,34

nuda proprietà del compendio immobiliare sito nel comune di Velletri con accesso dal n.60 di via delle Fosse, terreno distinto in catasto alle particelle di cui al F.64 **part. 166**, canneto classe 4, mq 430, r.d. € 0,78 – r.a. € 0,89; F.64 **part. 1932** bosco ceduo classe 5, mq 4.385, r.d. € 1,36 – r.a. € 0,45; F.64 **part. 1936** canneto classe 4, mq 104, r.d. € 0,19 – r.a. € 0,21

$$V1= \text{mq } 215,40 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 366.180,00$$

$$V2= \text{mq } 30,00 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 18.000,00$$

$$V3= \text{mq } 37,00 \times \text{€ } 360,00 = \text{€ } 13.320,00$$

Terreno di piena proprietà

$$V4= \text{mq } 6.396,00 \times \text{€ } 5,00 = \text{€ } 31.980,00$$

$$\mathbf{Vpp = valore della piena proprietà \quad \quad \quad \text{€ } 429.480,00}$$

Valore del Terreno in nuda proprietà $V_{pp} = mq \quad 4.919,00 \times € 5,00 =$

€ 24.595,00

Da cui $V_5 = V_{np} =$ **CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO**

Dati di ingresso

Valore della piena proprietà: € 24.595,00

Tasso interesse legale: 2,50 %

Coefficiente 10.00

Età in annui dell'usufruttuario: 79

Valore dell'usufrutto: € 6.148,75

 $V_{np} =$ Valore della nuda proprietà: € 18.446,25

Pari al 25 % della piena proprietà

Pertanto si ha:

 $V_{pp} + V_{np} = € 429.480,00 + € 18.446,25 = € 447.926,25$

A questa cifra va sottratta la spesa da sostenersi per la messa in pristino dello stato dei luoghi relativamente al manufatto abusivo, da cui:

 $€ 447.926,25 - € 15.000 = € 432.926,25$ **prezzo a base d'asta****€ 432.926,00****(dicono euro quattrocentotrentadue milanovecentoventisei/00)** **QUESITO n.13**

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

Si è provveduto a riferire le risultanze dell'attività espletata nella presente relazione.

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;

Il c.t.u. ha provveduto ad inviare copia dell'elaborato peritale, ai creditori procedenti ed al debitore.

(allegato b)

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;

Il c.t.u. interverrà all'udienza del 29.05.2012

QUESITO n.16

Depositare, 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;

Il c.t.u. provvederà al deposito del proprio elaborato tecnico-estimativo di dieci giorni prima dell'udienza fissata.

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);

E' stata allegata la documentazione fotografica esterna dell'intero compendio immobiliare.

(allegato i)

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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

E' stata allegata tutta la documentazione catastale attuale e passata, le Concessioni Edilizie, le ispezioni ipotecarie e quanto necessario alla individuazione del bene, e tutta la documentazione necessaria ad una corretta redazione della ctu.

QUESITO n.19

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

Non ci sono stati ostacoli all'accesso.
(allegato b)

QUESITO n.20

***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;*

Il CTU provvederà alla redazione di adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato con l'indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, successivamente alla rettifica del pignoramento.

QUESITO n.21

***Estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico*

E' stata estratta copia del fascicolo su supporto informatico.
(allegato m)

ALLEGATI:

- a) nomina, corrispondenza, quesiti.
- b) verbale di accesso, corrispondenza;
- c) documentazione catastale
- d) rilievo

- e) fascicolo documentazione depositata presso il Comune di Grottaferrata
- f) documentazione estratta dal tribunale
- g) documentazione notarile ed ipocatastale
- h) titoli di proprietà
- i) documentazione fotografica esterna;
- l) quadro riassuntivo (riepilogo di cui al quesito n. 20), schema per la pubblicità, bozza decreto di trasferimento;
- m) CD Rom della c.t.u.-

Tanto dovevasi in ossequio all'incarico ricevuto.
Velletri li, 04.05.2012

Il C. T.U.
(arch. Simona Zani)