

Proc.Esec. 421/2012

Rinvio 24/11/2015

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA
STIMA PROCEDURA ESECUTIVA

Promossa da

contro

GIUDICE

Dott. Riccardo AUDINO

Data Incarico	
Data Ultimo giorno consegn	

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

- RELAZIONE PERITALE DI STIMA - 1 – Premessa

Con atto di *Pignoramento immobiliare* (Vedere copia Allegato 'A') depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il *30/05/2012*, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2* il *20/06/2012* al Reg. Gen. n. 28603 e Reg. Part. n. 20075 (Vedere copia Allegato 'B') la [REDACTED] richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di *LANUVIO (RM)* e precisamente:

- a) *Fabbricato sito in Comune di Lanuvio viale Antonio Gramsci n. 250, distinto al NCT a foglio 6, particella 651 sub. 506, categoria A/10, vani 6, rendita € 1.221,00;*
- b) *Fabbricato sito in Comune di Lanuvio, viale Antonio Gramsci n. 250, distinto al nct a foglio 6, particella 651 sub. 507, categoria A/2, vani 6, rendita € 554,00.*
- c) *Fabbricato sito in Comune di Lanuvio, viale Antonio Gramsci n. 250, distinto al NCT a foglio 6, particella 651 sub 512, categoria C/6, consistenza mq. 40, rendita € 128,00.*

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 dal Dott. R. AUDINO il *25/11/2014* dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati 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 nel 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 trascrizione del pignoramento, in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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 “*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. 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”.

QUESITO N. 18 “*Segnalare* tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso”.

QUESITO N. 19 “*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. 20 “*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 inviando telegramma all'esecutato per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare, il giorno **08 giugno 2015** mi sono recato in Lanuvio alla Via Antonio Gramsci n. 250 dove risulta presente il Sig. [REDACTED] ho redatto

verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico solo all'esterno dell'unità immobiliare, non concedendomi l'autorizzazione di eseguire foto all'interno delle unità immobiliari. (Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'C')

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. il bene pignorato consiste quello enunciato alla documentazione ippocatastale depositata nel fascicolo dell’esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove è ubicato l’immobile, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì **relazione preliminare** a supporto del procedimento (Vedere Allegato 'D').

3.2 “*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, riscaldamento ecc.)”.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicate nel **Comune di LANUVIO** e precisamente:

1) Quota intera appartamento uso **Ufficio** ubicato alla **Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Terra Int. 1**, composto da Sala Attesa, n. 2 ambienti ad ufficio, archivio, bagno, terrazzo ed annessa cantina ubicata al piano interrato la superficie dell'Ufficio risulta essere di **mq. 88,99**, la cantina **mq. 1,68**, il terrazzo **mq. 53,66**, il tutto confina con distacco Via Antonio Gramsci per due lati, appartamento int. 2, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **LANUVIO foglio 6 (Vedere foglio ed elaborato catastale Allegato 'E') part. 651 sub. 506 Cat A/10 Classe U Vani 5,5 Rendita € 1.221,42 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'F')** intestato catastalmente a **[REDACTED] nato a Lanuvio il 21/09/1957 C.F. GZZ NBL 57P21 C767Y proprietà 1/1 bene personale.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	LANUVIO					
Via Antonio Gram						
Foglio	Part.	Sub.				
6	651	506				

- Altezza utile interna appartamento: Piano Primo $h=2,75$

- Superficie netta appartamento mq. 88,99; Sup. cantina mq. 1,68

- Superficie terrazzo mq. 53,66

- Superficie ragguagliata: mq. 132,63

Proprietà:

[REDACTED] proprietà 1/1 bene personale

Dati Catastali: Comune di LANUVIO foglio 6 part. 651 sub. 506 Cat A/10 Classe U Vani 5,5 Rendita € 1.221,42

Confinanti: Con distacco Via Antonio Gramsci per due lati, appartamento int. 2, vano scala, salvo altri.

Descrizione lotto: Quota intera appartamento uso Ufficio ubicato alla Via Antonio Gramsci n. 250, Piano Terra Int. 1, composto da Sala Attesa, n. 2 ambienti ad ufficio, archivio, bagno, terrazzo ed annessa cantina ubicata al piano interrato la superficie dell'Ufficio risulta essere di mq. 88,99, la cantina mq. 1,68, il terrazzo mq. 53,66,

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

[illegible]

2) Quota intera appartamento uso **Residenziale** ubicato alla **Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Terra Int. 2**, composto da Soggiorno-Pranzo, studio, n. 2 bagni, n. 2 letti, con terrazzo ed annessa cantina ubicata al piano interrato la superficie dell'appartamento risulta essere di **mq. 83,59**, la cantina **mq. 1,68**, il terrazzo **mq. 93,59**, il tutto confina con distacco Via Antonio Gramsci, vano scala, appartamento int. 1, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO foglio 6 (Vedere foglio ed elaborato catastale Allegato 'E') part. 651 sub. 507 Cat A/2 Classe 1 Vani 5,5 Rendita € 553,90 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'G') intestato catastalmente a [REDACTED] proprietà 1/1 bene personale.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

<i>Comune</i>	<i>LANUVIO</i>		
<i>Via Antonio Gram</i>			
<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	
<i>6</i>	<i>651</i>	<i>507</i>	

- Altezza utile interna appartamento: Piano Primo $h=2,75$

- Superficie netta appartamento mq. 87,93; Sup. cantina mq. 1,68
- Superficie terrazzo mq. 93,59
- Superficie ragguagliata: mq. 114,87

Proprietà:

proprietà 1/1 bene personale

Dati Catastali: Comune di LANUVIO foglio 6 part. 651 sub. 507 Cat A/2 Classe 1
Vani 5,5 Rendita €553,90

Confinanti: Con distacco Via Antonio Gramsci, vano scala, appartamento int. 1, salvo altri.

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

Destinazione			
PIANO INTERRATO			
Can			
PIANO TERRA			
Soggiorno-Pr			

Descrizione lotto: Quota intera appartamento uso Residenziale ubicato alla Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Terra Int. 2, composto da Soggiorno-Pranzo, studio, n. 2 bagni, n. 2 letti, con terrazzo ed annessa cantina ubicata al piano interrato la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 83,59, la cantina mq. 1,68, il terrazzo mq. 93,59.

- 3) Quota intera uso Box ubicato alla Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Interrato, la superficie del locale risulta essere di mq. 40,00, il tutto confina con terrapieno su due lati, locale box sub. 513, corsia manovra, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO foglio 6

(Vedere foglio ed elaborato catastale Allegato 'E') part. 651 sub. 5012 Cat C/6 Classe 1 mq. 40 Rendita € 128,08 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'H') intestato catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 bene personale.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

<i>Comune</i>	<i>LANUVIO</i>					
<i>Via Antonio Grai</i>						
<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>				
<i>6</i>	<i>651</i>	<i>512</i>				

- Altezza utile interna appartamento: Piano Interrato h= 2,75

- Superficie netta locale mq. 40,00;

Proprietà:

[REDACTED] proprietà 1/1 bene personale

Dati Catastali: Comune di LANUVIO foglio 6 part. 651 sub. 512 Cat C/6 Classe 1
Mq. 40, Rendita € 128,08

Confinanti: Con terrapieno su due lati, locale box sub. 513, corsia manovra, salvo altri.

Descrizione lotto: Quota intera uso Box ubicato alla Via Antonio Gramsci n. 250
Piano Interrato, la superficie del locale risulta essere di mq. 40,00.

3.3 - 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".

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde esattamente allo stato dei luoghi ed alla planimetria catastale.

3.4 -“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”.

Non è necessario eseguire variazione catastale, l’immobile attuale corrisponde alla planimetria catastale.

3.5 -“Indicare l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

L’area, dove è ubicato l’immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di Lanuvio, in zona **B2 Variante generale al PRG adottata** (Vedere N.T. Allegato 'I').

3.6 -“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”.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di **LANUVIO** inerente la costruzione dell’edificio, il quale è stato costruito in virtù di **Permesso di Costruire n. 33/2003 e successiva variante del 16 febbraio 2006, pratica Edilizia 2005/200/PECO** (Vedere N.T. Allegato 'L').

TIPOLOGIA DELL’EDIFICIO

- | | |
|------------------------------------|---|
| - <i>Struttura</i> | : <i>Orizzontale e verticale in cemento armato</i> |
| - <i>Copertura</i> | : <i>Terrazzo e tetto</i> |
| - <i>Pareti interne ed esterne</i> | : <i>Eseguite in muratura</i> |
| - <i>Pavimentazione interna</i> | : <i>Gres ceramico</i> |
| - <i>Infissi esterni</i> | : <i>Legno</i> |
| - <i>Impianto elettrico</i> | : <i>Eseguito secondo le norme dell’epoca della costruzione</i> |
| - <i>Condizioni generali</i> | : <i>BUONE</i> |
| - <i>Certificazione energetica</i> | : <i>Mancante</i> |

3.7 - “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".

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Uno

Quota intera appartamento in Comune di Lanuvio uso Ufficio ubicato alla Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Terra Int. 1, composto da Sala Attesa, n. 2 ambienti ad ufficio, archivio, bagno, terrazzo ed annessa cantina ubicata al piano interrato la superficie dell'Ufficio risulta essere di mq. 88,99, la cantina mq. 1,68, il terrazzo mq. 53,66, il tutto confina con distacco Via Antonio Gramsci per due lati, appartamento int. 2, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO foglio 6 part. 651 sub. 506 Cat A/10 Classe U Vani 5,5 Rendita € 1.221,42.

Lotto Due

Quota intera appartamento in Comune di Lanuvio uso Residenziale ubicato alla Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Terra Int. 2, composto da Soggiorno-Pranzo, studio, n. 2 bagni, n. 2 letti, con terrazzo ed annessa cantina ubicata al piano interrato la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 83,59, la cantina mq. 1,68, il terrazzo mq. 93,59, il tutto confina con distacco Via Antonio Gramsci, vano scala, appartamento int. 1, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO foglio 6 part. 651 sub. 507 Cat A/2 Classe I Vani 5,5 Rendita € 553,90

Lotto Tre

Quota intera locale ubicato in Comune di Lanuvio uso Box alla Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Interrato, la superficie del locale risulta essere di mq. 40,00, il tutto confina con terrapieno su due lati, locale box sub. 513, corsia manovra, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO foglio 6 part. 651 sub. 5012 Cat C/6 Classe I mq. 40 Rendita € 128,08.

3.8 - *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".

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

3.9 - "*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*".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare gli immobili risultano **OCCUPATI DALL'ESECUTATO E DAL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE**.

3.10 - "*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*".

Nulla da riferire al presente quesito, l'esecutato risulta **CONIUGATO** ma i Beni sono di **PROPRIETA' ESCLUSIVA** pervenuti per Divisione ed antecedentemente per Donazione.

3.11 - "*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".

L'immobile risulta libero da ogni vincolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua eccezione, pertinenza e servitù attiva e passiva.

3.12 - “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 trascrizione del pignoramento, in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ”.

FOTO AEREA DELLA ZONA INTERESSATA

Ubicazione Edificio

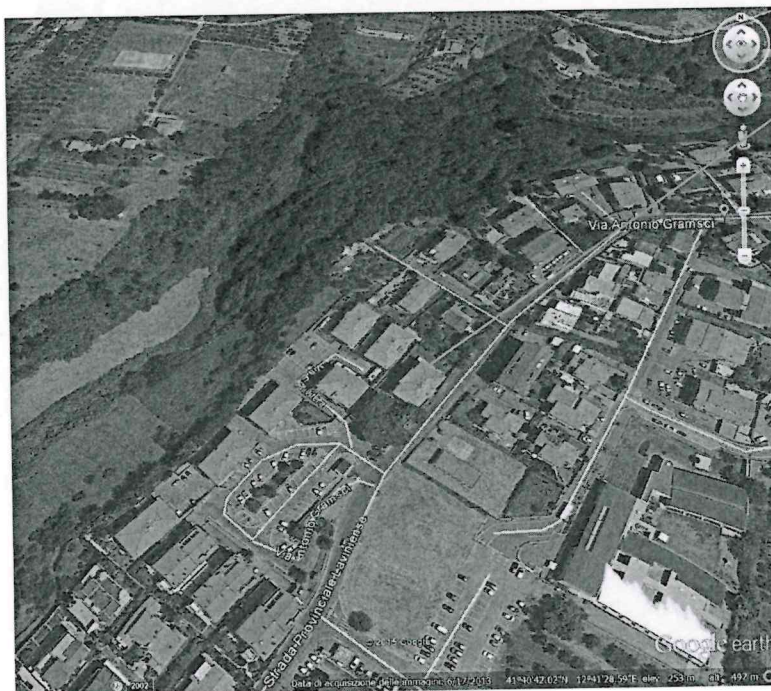


FOTO CANCELLO INGRESSO ALL'EDIFICIO



FOTO PROSPETTO APPARTAMENTI



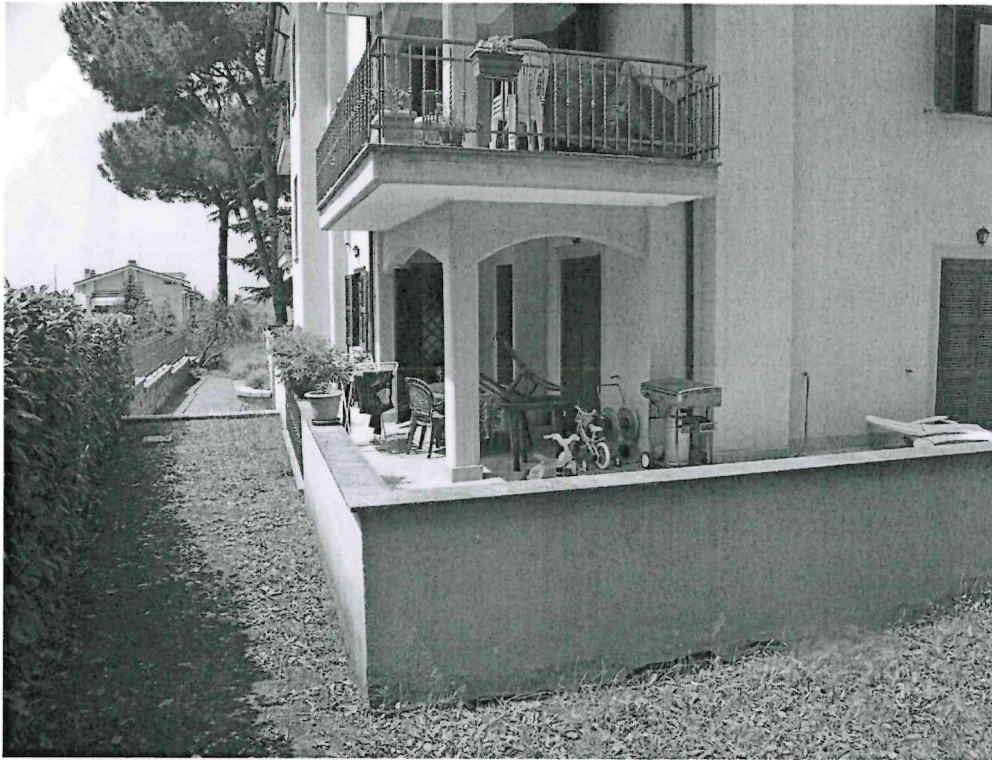


FOTO INGRESSO LOCALI BOX



Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del ***Comune di LANUVIO***, zona intensiva del Comune ***Ubicata nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Lanuvio***.

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Lanuvio, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: ***“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Lanuvio, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”***.

Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'M'**) di € **1.800,00** al mq./ragguagliato per gli appartamenti e per uffici ed € **1.080,00** al mq. per il locale box, dal sottostante prospetto si determinano i valori di mercato degli immobili pignorati

LOTTO UNO

SUPERFICIE CONVENZ.		VALORE UNITARIO				
mq.	132,63	€	1.800,0			

LOTTO DUE

SUPERFICIE CONVENZ.		VALORE UNITARIO				
mq.	114,87	€	1.800,0			

LOTTO TRE

SUPERFICIE CONVENZ.		VALORE UNITARIO				
mq.	40,00	€	1.080,0			

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

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto su tutti gli argomenti preposti.

3.14: “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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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 sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare la relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il **24 novembre 2015** (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'O').

3.15: “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 sottoscritto C.T.U. interverrà all’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita che risulta essere il **24 novembre 2015**.

3.16: “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)”.

Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della relazione..

3.17: “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”.

In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale, delle autorizzazioni comunali.

3.18: “Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso”.

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

3.19: “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”.

Sono allegati i bandi d'asta di ogni singolo lotto (Vedere Allegato 'N').

3.20 “Estrarre copia del fascicolo dell’esecuzione su supporto informatico”.

Vengono allegate n. 2 copie della relazione peritale su supporto magnetico.

LOTTO UNO

<i>Comune</i>	<i>LANUVIO</i>
<i>Località</i>	
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Antonio Gramsci n.250</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra Int. 1</i>
<i>Confini</i>	<i>Confina con distacco Via Antonio Gramsci per due lati, appartamento int. 2, vano scala, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>6</i>
<i>Particella</i>	<i>651</i>
<i>Subalterno</i>	<i>506</i>
<i>Categoria</i>	<i>A/10</i>
<i>Classe</i>	<i>U</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Vani 5,5</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 1.221,00</i>

LOTTO DUE

<i>Comune</i>	<i>LANUVIO</i>
<i>Località</i>	
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Antonio Gramsci n.250</i>
<i>Piano</i>	<i>Terra Int. 2</i>
<i>Confini</i>	<i>Confina con distacco Via Antonio Gramsci, vano scala, appartamento int. 1, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>6</i>
<i>Particella</i>	<i>651</i>
<i>Subalterno</i>	<i>507</i>
<i>Categoria</i>	<i>A/2</i>
<i>Classe</i>	<i>1</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Vani 5,5</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 554,00</i>

LOTTO DUE

<i>Comune</i>	<i>LANUVIO</i>
<i>Località</i>	
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Antonio Gramsci n.250</i>
<i>Piano</i>	<i>Interrato</i>
<i>Confini</i>	<i>Confina con terrapieno su due lati, locale box sub. 513, corsia manovra, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>6</i>

<i>Particella</i>	<i>651</i>
<i>Subalterno</i>	<i>512</i>
<i>Categoria</i>	<i>C/6</i>
<i>Classe</i>	<i>1</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Mq. 40,00</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 128,00</i>

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data *20/06/2012 al n. 28603 Reg. Gen. e n. 20075*

reg. Part.. a favore di [REDACTED]

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegnò, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN LANUVIO VIA A. GRAMSCI N. 250 PIANO TERRA INT. 1

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 421/2012 R.G.</i>					
Promossa da		[REDACTED]			
Nei confronti di		[REDACTED]			
G.E.		DOTT. R. AUDINO			
Custode Giudiz.					
C.T.U		GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito	
				Recapito	069391014
LOTTO	UNO	Prezzo base d'asta		234.000,00	
Comune di:		Prov.	Indirizzo Via A.	Zona:	
LANUVIO		RM	Gramsci, 250 Int. 1		

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Comproprietari		Quota		

Immobile:

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	X
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
6	651	506	5,5	A/10	U	1.221,00

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
6	651	506	5,5	A/10	U	1.221,00

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Appartamento	MQ. 88,99							
Sup. Cantina	MQ. 1,68							
Sup. Terrazzo	MQ. 53,66							
Superficie convenzionale	MQ. 132,63							
Anno di costruzione	A. 2006		Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	X	<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	X	<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	X	<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>	X	<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	OCCUPATO ESECUTATO E NUCLEO FAMILIARE		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNO

Quota intera appartamento in Comune di Lanuvio uso Ufficio ubicato alla Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Terra Int. 1, composto da Sala Attesa, n. 2 ambienti ad ufficio, archivio, bagno, terrazzo ed annessa cantina ubicata al piano interrato la superficie dell'Ufficio risulta essere di mq. 88,99, la cantina mq. 1,68, il terrazzo mq. 53,66, il tutto confina con distacco Via Antonio Gramsci per due lati, appartamento int. 2, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO

foglio 6 part. 651 sub. 506 Cat A/10 Classe U Vani 5,5 Rendita €1.221,42

*PREZZO BASE D'ASTA €234.000,00
Diconsi Euro duecentotrentaquattromila/00*

SCHEMA RIASSUNTIVO
IMMOBILE SITO IN LANUVIO VIA A. GRAMSCI N. 250 PIANO TERRA INT. 2

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 421/2012 R.G.</i>					
Promossa da					
Nei confronti di					
G.E.	DOTT. R. AUDINO				
Custode Giudiz.					Recapito
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI				Recapito
					069391014
LOTTO	DUE	Prezzo base d'asta		207.000,00	
Comune di:		Prov.	Indirizzo Via A.	Zona:	
LANUVIO		RM	Gramsci, 250 Int. 2		

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	
Comproprietari		Quota		

Immobile:

Pertinenze:

Appartamento	X
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
6	651	507	5,5	A/2	1	554,00

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
6	651	507	5,5	A/2	1	554,00

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Appartamento	MQ. 87,93							
Sup. Cantina	MQ. 1,68							
Sup. Terrazzo	MQ. 93,59							
Superficie convenzionale	MQ. 114,87							
Anno di costruzione	A. 2006		Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	X	<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	X	<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	X	<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>	X	<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	OCCUPATO ESECUTATO E NUCLEO FAMILIARE		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO DUE

Quota intera appartamento in Comune di Lanuvio uso Residenziale ubicato alla Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Terra Int. 2, composto da Soggiorno-Pranzo, studio, n. 2 bagni, n. 2 letti, con terrazzo ed annessa cantina ubicata al piano interrato la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 83,59, la cantina mq. 1,68, il terrazzo mq. 93,59, il tutto confina con distacco Via Antonio Gramsci, vano scala, appartamento int. 1, salvo altri. L'unità immobiliare risulta

censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO foglio 6 part. 651 sub. 507 Cat A/2 Classe 1 Vani 5,5 Rendita €553,90

PREZZO BASE D'ASTA € 207.000,00
Diconsi Euro duecentosettemila/00

SCHEMA RIASSUNTIVO
IMMOBILE SITO IN LANUVIO VIA A. GRAMSCI N. 250 PIANO TERRA INT. 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 421/2012 R.G.					
Promossa da					
Nei confronti di					
G.E.	DOTT. R. AUDINO				
Custode Giudiz.					Recapito
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI				Recapito
					069391014
LOTTO	TRE	Prezzo base d'asta		43.000,00	
Comune di:		Prov.	Indirizzo Via A.	Zona:	
LANUVIO		RM	Gramsci, 250		

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	
Comproprietari		Quota		

Immobile:

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	MQ.	Categ.	CLASSE	Rendita
6	651	512	40	C/6	1	128,00

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	MQ.	Categ.	CLASSE	Rendita
6	651	512	40	C/6	1	128,00

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Locale BOX	MQ. 40,00								
Anno di costruzione	A. 2006		Anno di manutenzione						
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	X	<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>		<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	X	<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>		<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	X	<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>	X	<i>centralizzato</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	<i>OCCUPATO ESECUTATO E NUCLEO FAMILIARE</i>			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO TRE

Quota intera locale ubicato in Comune di Lanuvio uso Box alla Via Antonio Gramsci n. 250 Piano Interrato, la superficie del locale risulta essere di mq. 40,00, il tutto confina con terrapieno su due lati, locale box sub. 513, corsia manovra, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO foglio 6 part. 651 sub. 512 Cat C/6 Classe 1 mq. 40 Rendita €

128,08

PREZZO BASE D'ASTA € 43.000,00
Diconsi Euro quarantatremila/00

Velletri 30.07.2015

IL C.T.U.
(Geom. Maurizio MORONI)