

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nell'esecuzione Immobiliare n° 491/94 -

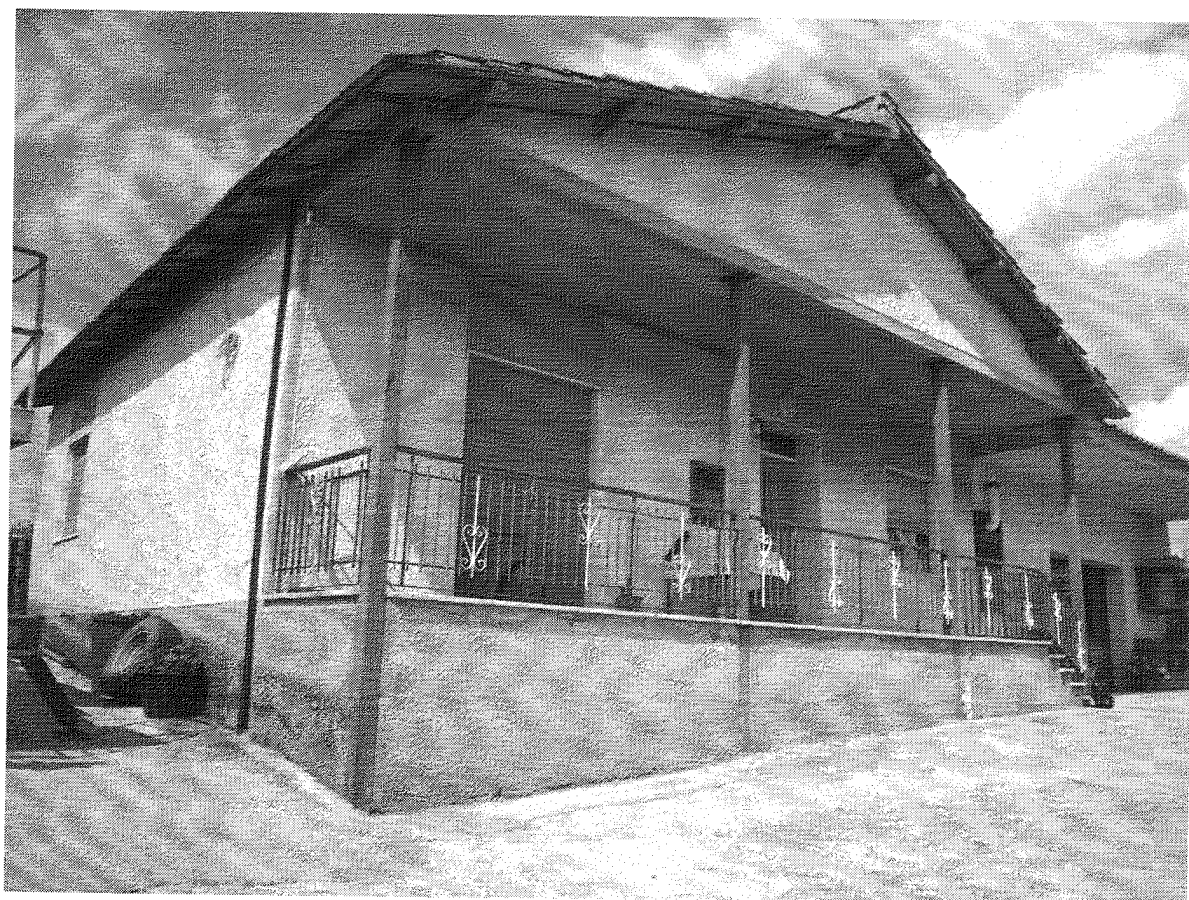
promossa da:

“Banca di Roma”

contro:

“ _____ ”

G.E. Dott. RICCARDO AUDINO



Con provvedimento dell'ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliare di cui in epigrafe, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto con studio in Velletri, Via U. Mattoccia n. 38 era nominato "Esperto" nell'Esecuzione di cui all'intestazione.

All'Udienza del giorno 19/03/2013 il sottoscritto prestava giuramento di rito nelle mani dell'ill.mo sig. Giudice e dallo stesso gli erano formulati i seguenti **QUESITI**:

provveda l'Esperto a:

- 1) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via e 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.);
- 2) 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.
- 3) 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;
- 4) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) 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 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;

6) 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;

7) 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 congruaggi 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.

8) 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 se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L.18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

10) 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.

- 11) 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);
- 12) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 13) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi, dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 14) 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;
- 15) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, 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;

- 16) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 17) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 20) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

CAP. 1- PREMESSA

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., dall'esame della documentazione allegata agli atti esecutivi, e precisamente:

- atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione;
- istanza di vendita depositata il 27/12/1986;

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono siti in Velletri (RM) e più precisamente:

- casa per civile abitazione in via dei Fienili n.383 formata da un unico piano rialzato con corte annessa, distinta al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 5;
- locale magazzino adiacente all'abitazione in via dei Fienili n.383, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 3, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 60;

- locale magazzino distaccato dal corpo di fabbrica principale in via dei Fienili n.383, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 12;
- terreno in Via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 225, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 2.000;
- terreno in via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 226, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 5.185;
- terreno in via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 482, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 1.730.

INTERVENUTI

Dall'esame del fascicolo esecutivo, al momento del ritiro di copie della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, risultano i seguenti creditori intervenuti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

CAP. 1. 2 - ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Accertato quali siano gli immobili pignorati, il sottoscritto accedeva dapprima presso presso L'U.T.E. di Roma per reperimento planimetrie catastali e visure degli immobili, e quindi presso l'Ufficio Tecnico comunale per ricerca dati urbanistici relativi agli immobili pignorati.

Successivamente previo accordi con l'esecutato sig. ----- accedevo presso gli immobili oggetto di pignoramento il giorno 24/06/2013 per effettuare un sopralluogo preliminare per verificare l'effettiva posizione degli immobili ed effettuare relative foto all'esterno del compendio pignorato.

Successivamente il giorno 13/07/2013, mi recavo nuovamente presso gli immobili oggetto di pignoramento alle ore 10,00 e alla presenza della signor ----- (esecutato), completava il sopralluogo accedendo all'interno degli stessi: si procedeva ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici degli immobili pignorati; se ne valutavano

le caratteristiche costruttive e di finitura, il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal Sig. G.E.

Osservazioni:

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Condonò Edilizio è emerso che gli immobili sono stati costruiti con licenza edilizia n.16047 del 17/06/1972, pratica n.2077; in seguito è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85, pratica ufficio condono n. 4212, per difformità alla suddetta licenza. Inoltre si fa presente che, dall'esame della documentazione presente in atti, la stessa è risultata carente al fine del rilascio da parte del Comune di Velletri del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Mentre, il corpo di fabbrica staccato, a destinazione non residenziale, risulta essere stato edificato in data anteriore al 1929, come da dichiarazione allegata all'istanza di sanatoria.

Dalle risultanze catastali gli immobili, oggetto di pignoramento, risultavano erroneamente intestati:

- era presente ancora il riservato dominio della signora Fiamingo Eloisa, che come riportato nell'atto di donazione redatto dal Notaio Pelloni Giuseppe di Velletri rep. n.32228 del 05/05/1984 in atti dal 01/02/1997, le parti dichiaravano di aver saldato a [REDACTED] il residuo prezzo dovutole e che in ogni modo il patto di riservato dominio è decaduto, relativo ai fabbricati riportati al N.C.E.U.;
- erano erroneamente indicate le quote di diritto relative all'usufrutto dei signori ----- e -----, giusto atto di donazione redatto dal Notaio Pelloni Giuseppe di Velletri rep. n.32228 del 05/05/1984 in atti dal 01/02/1997, sia per gli immobili riportati al N.C.E.U. che al N.C.T.

per quanto sopra il sottoscritto ha provveduto a redigere e depositare presso l'Agenzia delle Entrate, domanda di voltura per rettificare l'incongruenze sopra citate.

Come da stralcio della variante generale al PRG del Comune di Velletri, approvato con Delibera Regionale n. 66 del 14/02/2006, il compendio immobiliare, oggetto di

pignoramento, identificato al N.C.T. al foglio 139 particelle 225, 226, 481 e 482, ricadono in Zona L, con la seguente normativa:

“ART. 22 Zona L : Recupero urbanistico

“Tale zona riguarda i nuclei edilizi residenziali consolidati, spontaneamente sorti, soggetti a perimetrazione ai sensi della L. 47/85 ed alle L. R. 28/80 e 76/85.

Il regime urbanistico per le zone L è teso a raggiungere il recupero urbanistico attraverso l'idonea dotazione ed una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.

Le aree in questione devono essere sottoposte a specifica “Variante speciale” ai sensi della L.R. n. 28/80, con le modalità in essa previste, tenuto conto dei parametri edificatori riportati nella L.R. n. 7 del 13.05.2004.

La Variante Speciale dovrà essere integrata dall'Amministrazione Comunale con un piano di restauro dell'ambiente corredato da un programma temporale di esecuzione degli interventi previsti.

Le previsioni della V/ PRG si attuano per ciascun nucleo attraverso un piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata, secondo quanto previsto dall'art. 9 della citata legge Regionale n. 28/80, estesi all'intera superficie del nucleo stesso delimitata nelle planimetrie di piano da apposito perimetro.

Ove necessario potranno essere previsti stralci esecutivi funzionali all'interno dei nuclei stessi.

I piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata dovranno osservare i limiti di densità massima territoriale differenziati per nuclei come da allegata tabella.

I piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi dovranno indicare le destinazioni d'uso non ammissibili.

Nella zona L i piani particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare fra l'altro le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità, nonché le aree libere edificabili.

E', invece, ammessa la ristrutturazione ed il recupero dell'esistente.

E' consentito, nei lotti interclusi inedificati aventi superficie non superiore a 1.500 mq, che per la loro limitata estensione non siano suscettibili ad essere destinati a verde pubblico od a servizi pubblici, ai fini esclusivamente abitativi, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

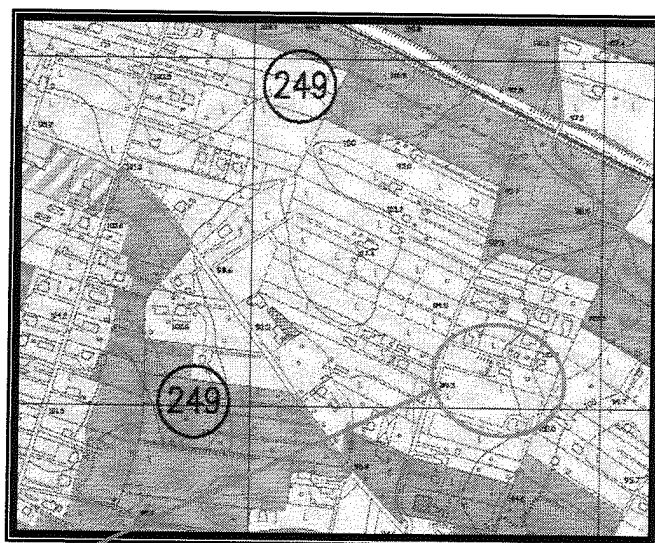
Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale con If pari a quello riportato nella allegata tabella.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore ai 1.500 mq, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione del PRG e deve essere delimitato, per almeno tre lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già realizzati per i quali sia possibile la sanatoria e, per il restante lato, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti commi valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;*
- nei nuclei ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39 l'altezza massima non potrà comunque superare i ml 4,50;*
- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00."*

STRALCIO PRG VIGENTE



Zona Ubicata

Nucleo	Sup. Complessiva del Nucleo - Mc	Vol. Teorico Edifici - Mc	Indice fondiario Mc/Mq
185	111.231	33.813	0,30
187			0,25
189	614.519	149.666	0,24
188-190			0,64
191			0,24
193	119.875	32.310	0,27
194	50.170	18.333	0,37
195	124.331	34.731	0,28
196	40.738	19.949	0,49
197	158.605	43.965	0,28
201	146.012	35.798	0,25
204	64.517	20.547	0,32
207	49.694	19.620	0,39
208	675.353	143.856	0,21
210	196.654	50.414	0,26
214			0,25
217	330.060	81.923	0,25
218			0,30
220			0,34
223	142.932	46.251	0,32
224	76.994	27.041	0,35
227-228	120.280	37.463	0,62
229	187.662	37.728	0,20
239-240	71.787	21.461	0,59
244	101.996	27.464	0,27
248	362.638	49.284	0,14
249			0,20
250	138.429	44.118	0,32

CAP. 2. DESCRIZIONE IMMOBILI

Destinazione

Casa per civile abitazione con corte annessa, locali magazzino e terreni agricoli.

Ubicazione

In comune di Velletri (RM), Via dei Fienili n.383

Dati Catastali:

- casa per civile abitazione posta su unico piano rialzato con corte annessa, al N.C.E.U.
al foglio 139, particella 481, sub. 2, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita €. 309,87;

- locale magazzino adiacente all'abitazione, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 3, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 60, rendita €. 92,96;
- locale magazzino distaccato dal corpo di fabbrica principale, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 12, rendita 26,65;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 225, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 2.000, reddito dominicale €. 2,07, reddito agrario €. 0,62;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 226, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 5.185, reddito dominicale €. 5,36, reddito agrario €. 1,61;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 482, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 1.730, reddito dominicale €. 1,79, reddito agrario €. 0,54.

Le unità immobiliari risultano regolarmente intestate agli esecutati:

- ----- (esecutato) nato a Velletri (RM) il 29/10/1923 usufrutto per 1/3;
- ----- (esecutato) nato a Velletri (RM) il 01/12/1949 proprietario della nuda proprietà per 1/1;
- ----- (esecutata) nata a Velletri (RM) il 09/09/1921 usufrutto per 2/3;

Per una più esatta individuazione degli immobili, si allegano alla presente:

- estratto di mappa catastale del N.C.T.
- copia planimetrie degli immobili;
- visure catastali storiche ed attuali.

Confini degli immobili

Gli immobili confinano nel loro insieme con via dei Fienili, proprietà -----, proprietà [REDACTED] proprietà -----, salvo se altri;

Consistenza

L'abitazione al piano rialzato è composta da soggiorno, angolo cottura, un bagno e due camere e un terrazzo; il tutto per una superficie utile interna di mq. 68,01 e una superficie lorda di mq. 85,00; il terrazzo copre una superficie di mq. 13,40 la cantina adiacente ha una superficie di mq. 60,00, mentre la cantina distaccata ha una superficie di mq. 12,15; i terreni hanno una superficie totale di mq. 8.915;

Ricapitolando, l'appartamento ha le seguenti consistenze totali:

Immobili	Sup. netta	Sup. lorda	Coef.	Super. Convenzionale Mq.
Abitativi	S.U. mq. 68,01	Mq. 85,00	1,00	mq. 85,00
terrazzo	S.n.r. mq. 13,40		0,25	Mq. 3,35
Locale cantina	S.n.r. mq. 60,00		0,60	Mq. 36,00
Locale cantina	S.n.r. mq. 12,15		0,60	Mq. 7,29
Tot. Superficie Valutabile				Mq. 131,64

terreni	Mq. 8.915	1	Mq. 8.915
---------	-----------	---	-----------

Strutture

Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano realizzati tramite struttura portante verticale in muratura di blocchi di tufo ad esclusione dei pilastri del portico esterno che sono realizzati in ferro, i solai sono del tipo prefabbricato misto in laterizi e cemento armato; la copertura è a tetto.

Pareti esterne

Le facciate sono rifinite con intonaco civile sbruffato di colore chiaro per quanto riguarda l'abitazione, mentre le cantine sono allo stato grezzo.

Pavimenti interni

Nell'abitazione in piastrelle di ceramica cm. 30x30 chiare nel soggiorno, nell'angolo cottura e nel disimpegno; negli altri vani con piastrelle in ceramiche cm.20x20 di varie colorature. Nei locali cantina i pavimenti sono fatti con cemento industriale.

Pareti interne:

Nell'abitazione con intonaci civili tinteggiati di vari colori; maiolicati al vano bagno fino all'altezza di ml. 2.00, ed alle pareti dell'angolo cottura fino all'altezza di ml. 1,50. Nei locali cantina con intonaci civili non tinteggiati e lasciati allo stato grezzo

Infissi

Portoncino d'ingresso in alluminio con vetratura laterale; porte interne del tipo in legno tamburato; finestre e porte finestre con infissi in legno e avvolgibili in plastica per la

chiusura esterna. Nel locale cantina adiacente infissi in ferro con portone in ferro scorrevole. Nel locale cantina distaccato infissi in alluminio.

Impianto elettrico

Del tipo sfilabile regolarmente funzionante anche nei locali cantina.

Impianto Idrico.

Completo nel vano bagno e cucina con adduzione di acqua da pozzo, anche nel locale cantina adiacente l'abitazione è presente l'impianto idrico con adduzione di acqua dal pozzo

Apparecchi igienico-sanitari

In vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo pesante. Non presenti nei locali cantina.

Riscaldamento

Con piastre radianti in alluminio alimentate da caldaia a gas gpl con bombolone esterno con tubazioni in rame e camino a legna. Non presente nei locali cantina.

Condizioni generali dell'unità immobiliare

L'abitazione nel suo insieme presenta un discreto stato di conservazione delle rifiniture interne e sia di quelle esterne.

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Condono Edilizio è emerso che gli immobili sono stati costruiti con licenza edilizia n.16047 del 17/06/1972, pratica n.2077; in seguito è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85, pratica ufficio condono n. 4212, per difformità alla suddetta licenza. Inoltre si fa presente che, dall'esame della documentazione presente in atti, la stessa è risultata carente al fine del rilascio da parte del Comune di Velletri del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Mentre, il corpo di fabbrica staccato, a destinazione non residenziale, risulta essere stato edificato in data anteriore all'anno 1929, come da dichiarazione allegata all'istanza di sanatoria.

Come da stralcio della variante generale al PRG del Comune di Velletri, approvato con Delibera Regionale n. 66 del 14/02/2006, il compendio immobiliare, oggetto di

pignoramento, identificato al N.C.T. al foglio 139 particelle 225, 226, 481 e 482, ricadono in Zona L.

Disponibilità dell'immobile

Come già accennato in premessa, sia l'appartamento, i locali cantina e i terreni sono occupati dal Signor ----- (esecutato).

Assoggettamento ad I.V.A. della vendita

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad I.V.A.

CAP. 3 - TITOLI DI PROPRIETA'

Si riportano di seguito gli estremi dei rogiti atti a tracciare la cronistoria ventennale delle "proprietà" degli immobili:

1) Proprietari oltre il ventennio fino al 05/05/1984

I signori -----per 2/3, proprietari oltre il ventennio del terreno dove sono sorti gli immobili oggetto di pignoramento in via dei Fienili riportato al N.C.T. foglio 139, part. 225 e 226 (vecchie particelle) e più precisamente sulle nuove particelle 225,226,481 e 482.

2) Proprietari dal 05/05/1984 fino ad oggi

Il Signor -----proprietario per 1/1 della nuda proprietà per aver ricevuto con atto di donazione a rogito Notaio Pelloni Giuseppe rep. n.32228 del 05/05/1984, con il quale i signori ----- (esecutato) ----- (esecutata) [REDACTED], donavano al proprio figlio la nuda proprietà dei beni sottoposti a pignoramento, riservandosi a loro stessi per ½ ciascuno il diritto di usufrutto come appresso descritti:

- casa per civile abitazione in via dei Fienili n.383 formata da un unico piano rialzato con corte annessa, distinta al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 5;
- locale magazzino adiacente all'abitazione in via dei Fienili n.383, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 3, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 60;

- locale magazzino distaccato dal corpo di fabbrica principale in via dei Fienili n.383, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 12;
- terreno in Via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 225, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 2.000;
- terreno in via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 226, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 5.185;
- terreno in via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 482, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 1.730.

CAP. 4 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc;
- 2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi:

- a) metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato"
- b) metodo analitico, a "Capitalizzazione del Reddito" che fornisce un utile controllo del valore;

LOTTO PRIMO

CAP. 4 – 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un “prezzo medio unitario” del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

- casa per civile abitazione in via dei Fienili n.383 formata da un unico piano rialzato con corte annessa, distinta al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 5;

- locale magazzino adiacente all’abitazione in via dei Fienili n.383, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 3, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 60;

- locale magazzino distaccato dal corpo di fabbrica principale in via dei Fienili n.383, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 12;

Superf. Convenz. Commer. mq. 131,64 x € 1.400,00 = € 184.296,00

CAP. 5 - 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda

- per il lotto - rendita lorda annua: € 6.600,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguente detrazioni percentuali per:

- | | | |
|--|--------------|------------|
| a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: | media annua: | 2% |
| b) sfitto ed insolvibilità: | media annua | 5% |
| c) quota ammortamento: | media annua | 3% |
| d) imposizioni fiscali: | | <u>20%</u> |

Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda:

- rendita netta annua: € 4.620,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d’investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 154.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico

si avrà: (€. 184.296,00 + €. 154.000,00) : 2 = €. 169.148,00 che rappresenta il valore delle unità immobiliari. A questo valore vanno defalcate le spese per completare la sanatoria tra oneri e spese tecniche che ammontano a circa €. 8.000,00
Quindi si avrà €. 169.148,00 - €. 8.000,00 = €. 161.148,00
arrotondato a **€. 161.000,00** che rappresenta il valore totale a base d'asta dell'unità immobiliare.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

non è soggetto ad I.V.A ;

CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6.1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA - LOTTO N. 1

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 491/94			
Promossa da:	"Banca di Roma"		
Contro:	"-----, -----e -----"		
G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom.R.CENTORRINO	Velletri	Via U. MATTOCCIA, 38
Prezzo Base D'Asta	€. 161.000,00		
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
VELLETRI	RM	Via dei Fienili n.383	
Immobili	Casa per civile abitazione, locali cantina		
Diritti	Quota	Proprietari dell'intero	
NUDA PROPRIETA'	1/1	----- (esecutato)	
USUFRUTTO	1/3	----- (ESECUTATO)	
USUFRUTTO	2/3	----- (ESECUTATA)	

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Vani/mq.	Rendita €
ABITAZIONE	139	481	2	A/3	2	5	€. 309,87
CANTINA	139	481	3	C/2	5	MQ. 60	€. 92,96
CANTINA	139	481	4	C/2	7	MQ. 12	€. 26,65

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	L'abitazione al piano rialzato è composta da soggiorno, angolo cottura, un bagno e due camere e un terrazzo; il tutto per una superficie utile interna di mq. 68,01 e una superficie lorda di mq. 85,00; il terrazzo copre una superficie di mq. 13,40 la cantina adiacente ha una superficie di mq. 60,00, mentre la cantina distaccata ha una superficie di mq. 12,15.		
Anno di costruzione	1973	Anno Di Ristrutturazione	

Stato conservativo	Discreto
Qualità delle finiture	Discrete
Impianto Elettrico	Del tipo sfilabile regolarmente funzionante
Impianto idrico:	Regolare – Buono
Stato degli immobili	Occupato dal signor ----- (esecutato).
Dati Urbanistici	Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Condoni Edilizi è emerso che gli immobili sono stati costruiti con licenza edilizia n.16047 del 17/06/1972, pratica n.2077; in seguito è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85, pratica ufficio condono n. 4212, per difformità alla suddetta licenza. Inoltre si fa presente che, dall'esame della documentazione presente in atti, la stessa è risultata carente al fine del rilascio da parte del Comune di Velletri del Permesso di Costruire in Sanatoria. Mentre, il corpo di fabbrica staccato, a destinazione non residenziale, risulta essere stato edificato in data anteriore al 1929, come da dichiarazione allegata all'istanza di sanatoria.

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA - PER L'INTERO

Quote e diritti spettanti agli esecutati:

-----**nuda proprietà per 1/1 – esecutato**

-----**usufrutto per 1/3 – esecutato**

-----**usufrutto per 2/3 - esecutata**

- Immobili siti nel Comune di Velletri, Via dei Fienili n.383, formati da un'abitazione posta su unico livello rialzato con corte annessa, composta da soggiorno, angolo cottura, un bagno, due camere e un terrazzo; un locale cantina adiacente all'abitazione e un locale cantina distaccato dal fabbricato principale; terreni agricoli confinanti con la corte del fabbricato principale.

Dati Catastali

- casa per civile abitazione posta su unico piano rialzato con corte annessa, al N.C.E.U. al foglio 139, particella 481, sub. 2, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita €. 309,87;
- locale magazzino adiacente all'abitazione, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 3, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 60, rendita €. 92,96;
- locale magazzino distaccato dal corpo di fabbrica principale, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 12, rendita 26,65;

Confini

Gli immobili confinano nel loro insieme con via dei Fienili, proprietà -----, proprietà -----proprietà -----, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Condono Edilizio è emerso che gli immobili sono stati costruiti con licenza edilizia n.16047 del 17/06/1972, pratica n.2077; in seguito è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85, pratica ufficio condono n. 4212, per difformità alla suddetta licenza. Inoltre si fa presente che, dall'esame della documentazione presente in atti, la stessa è risultata carente al fine del rilascio da parte del Comune di Velletri del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Mentre, il corpo di fabbrica staccato, a destinazione non residenziale, risulta essere stato edificato in data anteriore al 1929, come da dichiarazione allegata all'istanza di sanatoria.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 161.000,00

CAP. 6. 2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ -

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 491/94			
Custode Giudiziario	-----	Recapito	-----
Valore a Base D'asta Del Lotto		€. 161.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
VELLETRI	RM	Via dei Fienili n.383	
Diritto reale:	Nuda proprietà		Quota 1/1
	Diritto di usufrutto		Quota 1/3
	Diritto di usufrutto		Quota 2/3
Tipologia di immobile:	casa per civile abitazione su un unico livello con corte annessa, due locali cantina.		
Descrizione sintetica:	L'abitazione al piano rialzato è composta da soggiorno, angolo cottura, un bagno e due camere e un terrazzo; il tutto per una superficie utile interna di mq. 68,01 e una superficie lorda di mq. 85,00; il terrazzo copre una superficie di mq. 13,40 la cantina adiacente ha una superficie di mq. 60,00, mentre la cantina distaccata ha una superficie di mq. 12,15.		
Stato conservativo:	Discreto		
Stato dell'immobile	Occupato dal signor ----- (esecutato).		
Vendita Soggetta Iva	no		

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA' - LOTTO N. 1

Quote e diritti spettanti agli esecutati:

-----**nuda proprietà per 1/1 – esecutato**

-----**usufrutto per 1/3 – esecutato**

-----**usufrutto per 2/3 - esecutata**

- Immobili siti nel Comune di Velletri, Via dei Fienili n.383, formati da un'abitazione posta su unico livello rialzato con corte annessa, composta da soggiorno, angolo cottura, un bagno, due camere e un terrazzo; un locale cantina adiacente all'abitazione e un locale cantina distaccato dal fabbricato principale; terreni agricoli confinanti con la corte del fabbricato principale.

Dati Catastali

- casa per civile abitazione posta su unico piano rialzato con corte annessa, al N.C.E.U. al foglio 139, particella 481, sub. 2, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita €. 309,87;
- locale magazzino adiacente all'abitazione, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 3, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 60, rendita €. 92,96;
- locale magazzino distaccato dal corpo di fabbrica principale, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 12, rendita 26,65;

Confini

Gli immobili confinano nel loro insieme con via dei Fienili, proprietà -----, proprietà -----, proprietà -----, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Condono Edilizio è emerso che gli immobili sono stati costruiti con licenza edilizia n.16047 del 17/06/1972, pratica n.2077; in seguito è stata presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85, pratica ufficio condono n. 4212, per difformità alla suddetta

licenza. Inoltre si fa presente che, dall'esame della documentazione presente in atti, la stessa è risultata carente al fine del rilascio da parte del Comune di Velletri del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Mentre, il corpo di fabbrica staccato, a destinazione non residenziale, risulta essere stato edificato in data anteriore al 1929, come da dichiarazione allegata all'istanza di sanatoria.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 161.000,00

LOTTO SECONDO

CAP. 4 – 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

In base alle predette considerazioni si è determinato un “prezzo medio unitario” del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

- terreno in Via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 225, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 2.000;
- terreno in via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 226, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 5.185;
- terreno in via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 482, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 1.730.

Lotto di terreno a destinazione di P.R.G. zona L: Mq. 8.915 x €. 15,00 = €. 133.725,00

(Il valore di € 15,00 a mq. è scaturito dall'analisi dei prezzi dei terreni simili circostanti).

Quindi si avrà €. 133.725,00 arrotondato a **€. 134.000,00** che rappresenta il valore totale a base d'asta dei terreni.

CAP. 5- ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

La vendita delle unità immobiliari di cui sopra:

non è soggetto ad I.V.A. ;

CAP. - 6 - SCHEMI RIASSUNTIVI

CAP. 6.1 SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA - LOTTO N. 2

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 491/94			
Promossa da:	“Banca di Roma”		
Contro:	“-----”		
G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom.R.CENTORRINO	Velletri	Via U. MATTOCCIA, 38
Prezzo Base D'Asta	€. 134.000,00		
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
VELLETRI	RM	Via dei Fienili n.383	
Immobili	Terreni agricoli a destinazione di PRG zona L		
Diritti	Quota	Proprietari dell'intero	
NUDA PROPRIETA'	1/1	----- (esecutato)	
USUFRUTTO	1/3	----- (ESECUTATO)	
USUFRUTTO	2/3	----- (ESECUTATA)	

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO TERRENI

Immobile	Fog.	Map.	Qualità	Classe	Superf.	R.D.	R.A.
Terreno	139	225	Pascolo	2	Mq. 2.000	€. 2,07	€. 0,62
Terreno	139	226	Pascolo	2	Mq. 5.185	€. 5,36	€. 1,61
Terreno	139	482	Pascolo	2	Mq. 1.730	€. 1,79	€. 0,54

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE

Consistenze:	I terreni hanno una superficie complessiva di mq. 8.915;		
Anno di costruzione		Anno Di Ristrutturazione	
Stato degli immobili	Occupato dal signor ----- (esecutato).		
Dati Urbanistici	Come da stralcio della variante generale al PRG del Comune di Velletri, approvato con Delibera Regionale n. 66 del 14/02/2006, il compendio immobiliare,		

	oggetto di pignoramento, identificato al N.C.T. al foglio 139 particelle 225, 226, 481 e 482, ricadono in Zona L
--	---

RIEPILOGO PER IL BANDO D'ASTA - LOTTO N.2

Quote e diritti spettanti agli esecutati:

-----**nuda proprietà per 1/1 – esecutato**

-----**usufrutto per 1/3 – esecutato**

-----**usufrutto per 2/3 - esecutata**

Terreni in zona L del PRG del Comune di Velletri per un totale di mq. 8.915.

Dati Catastali

- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 225, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 2.000, reddito dominicale €. 2,07, reddito agrario €. 0,62;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 226, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 5.185, reddito dominicale €. 5,36, reddito agrario €. 1,61;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 482, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 1.730, reddito dominicale €. 1,79, reddito agrario €. 0,54.

Confini

Gli immobili confinano nel loro insieme con via dei Fienili, proprietà -----, proprietà -----, proprietà ----- salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Come da stralcio della variante generale al PRG del Comune di Velletri, approvato con Delibera Regionale n. 66 del 14/02/2006, il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, identificato al N.C.T. al foglio 139 particelle 225, 226, 481 e 482, ricadono in Zona L.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 134.000,00

CAP. 6. 2 - SCHEMI RIASSUNTIVI PER LA PUBBLICITÀ – LOTTO N.2

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 491/94				
Custode Giudiziario		-----	Recapito	-----
Valore a Base D'asta Del Lotto			€. 134.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona	
VELLETRI	RM	Via dei Fienili n.383		
Diritto reale:		Nuda proprietà	Quota	1/1
		Diritto di usufrutto	Quota	1/3
		Diritto di usufrutto	Quota	2/3
Tipologia di immobile:		Come da stralcio della variante generale al PRG del Comune di Velletri, approvato con Delibera Regionale n. 66 del 14/02/2006, il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, identificato al N.C.T. al foglio 139 particelle 225, 226, 481 e 482, ricadono in Zona L.		
Descrizione sintetica:		I terreni hanno una superficie complessiva di mq. 8.915;		
Stato dell'immobile		Occupato dal signor ----- (esecutato).		
Vendita Soggetta Iva		no		

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITA' - LOTTO N. 2

Quote e diritti spettanti agli esecutati:

-----**nuda proprietà per 1/1 – esecutato**

-----**usufrutto per 1/3 – esecutato**

-----**usufrutto per 2/3 - esecutata**

Terreni in zona L del PRG del Comune di Velletri per un totale di mq. 8.915.

Dati Catastali

- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 225, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 2.000, reddito dominicale €. 2,07, reddito agrario €. 0,62;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 226, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 5.185, reddito dominicale €. 5,36, reddito agrario €. 1,61;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 482, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 1.730, reddito dominicale €. 1,79, reddito agrario €. 0,54.

Confini

Gli immobili confinano nel loro insieme con via dei Fienili, proprietà -----, proprietà -----, proprietà -----, salvo se altri;

Dati urbanistici dell'immobile

Come da stralcio della variante generale al PRG del Comune di Velletri, approvato con Delibera Regionale n. 66 del 14/02/2006, il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, identificato al N.C.T. al foglio 139 particelle 225, 226, 481 e 482, ricadono in Zona L

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta: €. 134.000,00

CAP. 7 – ALLEGATI

1. Verbale d'incarico;
2. Verbale di Sopralluogo;
3. Copie delle volture presentate;
4. N. 1 Estratto di Mappa;
5. Visure storiche catastali attuali e relative planimetrie;
6. Elenco immobili;
7. Elaborato planimetrico;
8. Documenti urbanistici relativi alla concessione edilizia;
9. Documenti relativi al condono per ottenere la sanatoria;
10. idoneità statica;
11. copia della trascrizione del titolo di provenienza;
12. copia dell'atto di donazione;
13. N. 32 foto degli immobili;
14. Copia ricevute R.R. avvenuto invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati;
15. N. 2 CD-ROM contenenti ciascuno la relazione di perizia e relativi allegati;

Velletri li 12/09/2013

L'esperto
Geom. Roberto Centorrino