

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE NR. 441/11 R.G.E.
Il Giudice Dr.ssa Clelia TESTA PICCOLOMINI

A Favore:
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

Contro:

Data giuramento: 15 luglio 2013, ore 9,30

Data udienza: 1 marzo 2016, ore 09,30

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. Geom. Valentino Virgili



QUESITI:

Visto l'art. 173 bis disp. att. c. p. c., affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) **verifichi**, 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;
- 2) **provveda**, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;
- 3) **indichi** l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, 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 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;
- 4) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 5) **descriva**, 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.);
- 6) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) a 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;
- 7) **proceda**, 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;

- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 9) **indichi** 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 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;
- 10) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 11) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 13) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **determini** 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);

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta,
schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, 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 3

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI



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;

- c) intervenga 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;
- d) depositi, 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 (due copie oltre l'originale), sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (almeno versione 2000), recante copia della perizia, della planimetria relativa all'immobile e delle foto in formato digitale);
- e) allegghi 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);
- f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la misura catastale attuale, copia della concessione o 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
- g) segnali tempestivamente al custode (o, se non nominato, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) provveda 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.

ESPONE

In qualità di C.T.U., nominato in data 15 luglio 2013, la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio dando risposta ai quesiti sopra menzionati:

(Allegato n.1 verbale di giuramento)

- 1) **verifichi**, 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;

La documentazione fornita dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari risulta completa secondo l'art. 567,2° comma c.p.c.

- 2) **provveda**, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o

domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;

La data del sopralluogo è stata concertata, in sede di giuramento, per il giorno 10 settembre 2013 alle ore 09.30, presso il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, sito nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Via Valle delle Dame; avente ad oggetto la quota di 1/2 di un appartamento.

A seguito di intercorsi avuti con il Custode nominato, l'avvocato R. Guidarelli e le difficoltà legate allo stato di totale abbandono in cui versava l'immobile, si procedeva ad effettuare un primo sopralluogo in data 20/09/2013 dove veniva verificava l'impossibilità ad accedere all'interno del bene pignorato; successivamente in data 24/11/2015 veniva eseguito un ulteriore accesso in loco alla presenza del fabbro sig. nella qualità di proc. e dif. dell'avv.

GUIDARELLI Riccardo (Custode Nominato), in tale data l'accesso non veniva effettuato, ma si riteneva opportuno richiedere l'ausilio di un giardiniere).

In data 30/11/2015 alla presenza del sottoscritto, dell'avv. e del signor l'accesso veniva

regolarmente eseguito. In tale giorno sono stati eseguiti i giusti rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi, successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio e con i titoli amministrativi, al fine di verificarne la corrispondenza.

(Allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

- 3) indichi** l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni; predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, 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 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;

A) DESCRIZIONE PRESENTE SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

5
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Le porzioni immobiliari, come di seguito descritte sono site nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Località Valle delle Dame, Via Valle delle Dame, 15 (catastalmente snc) con le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relative e precisamente:

- Diritto di proprietà della quota pari ad 1/2 dell'intero immobile caratterizzato da fabbricato di civile abitazione posto al piano terra composto di quattro camere, cucina, due bagni ed annesso terreno circostante

Il tutto riportato nel N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti dati: **Foglio 2, Particella 665, subalterno 502**, Via Valle delle Dame snc, PT, CAT A/2, Classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Lire 2.015.000.

CONFINI

Con Fosso, Strada Campestre, proprietà

o Aventi

Causa, salvo altri.

INTESTATARI

GIUDIZIARIE®

									(1) Proprietà per 6/9
									(1) Proprietà per 1/9
									(1) Proprietà per 1/9
									(1) Proprietà per 1/9
N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE del 13/08/2002 (PROTOCOLLO N. 163385) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
APPARTAMENTO	MON	2	665	502	A/2	2	6,5 VANI	€ 772,10	
Indirizzo					VIA VALLE DELLE DAME SNC piano T:				

ASTE GIUDIZIARIE®

(Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali)

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL NOMINATIVO A CARICO DEL QUALE E' STATO TRASCRITTO IL PIGNORAMENTO E DEI SUOI AVENTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO: INTESTAZIONE CATASTALE

Per come riportato nella relazione Notarile del Dot. Notaio Antonio Mosca di Roma, redatto in data **15 novembre 2011**, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ed eseguite sui repertori e le note esibite dall'UFFICIO DEL TERRITORIO DI ROMA 2 e relativamente alla porzione immobiliare sopra descritta.

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto ha verificato attraverso una Visura Ipotecaria, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in data 22 ottobre 2013, se a nome dell'esecutato sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni; a tal proposito si riferisce quanto segue: (Allegato n. 4 visura ipotecaria).

DESCRIZIONE PRESENTE ALL'INTERNO DEL CERTIFICATO NOTARILE:

Le porzioni Immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, R.C. € 772,10.

Situazione degli Intestati

, quota pari a 6/9.

quota pari a 1/9.

, quota pari a 1/9.

, quota pari a 1/9.

(Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali).

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL NOMINATIVO A CARICO DEL QUALE E' STATO TRASCRITTO IL PIGNORAMENTO E DEI SUOI AVENTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO:

1. DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Trascritta in data 19 gennaio 2010 alla formalità n. 2518;

Il 1° novembre decedeva la signora _____, denuncia n. 17 volume 561 Uff. Registro Tivoli del 5 agosto 2009; lasciando agli eredi

_____ quota parte pari a 100/900 ciascuno e per la quota di 150/900. la piena proprietà dell'immobile sito in Guidonia Montecelio (Rm) Via Valle delle Dame snc e precisamente: appartamento ad uso abitazione civile, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, e terreno di mq 3.599 distinto al Catasto Terreni al foglio 2 particella 664.

A favore;



A carico;

2. ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO

Trascritta in data 23 dicembre 2008 alla formalità n. 45883;

Atto del Tribunale di Tivoli del giorno 11 dicembre 2008 rep. n. 1702.

A favore;

A carico;

3. DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Trascritta in data 5 settembre 2000 alla formalità n. 23219;

Il 30 aprile 1999 decedeva il signo , denuncia n. 20 volume 264 Uff.

Registro Tivoli del 9 ottobre 2009; immobile sito in Guidonia Montecelio (Rm) in corso di costruzione.

A favore;

A carico;

4. ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascritto in data 10 giugno 2000 alla formalità n. 15211;

In virtù di atto a Rogito Notaio Dr. Andrea Castelnuovo di Roma (Rm) del giorno 8 giugno 2000, rep.n. 149413, mediante il quale i signori acquistavano dai signori

la piena proprietà dell'immobile sito in Guidonia Montecelio (Rm) Via Valle delle Dame snc e precisamente: appartamento ad uso abitazione civile, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, e terreno di mq 3.599 distinto al Catasto Terreni al foglio 2 particella 664.

A favore;



A carico;



5. ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascritto in data 26 maggio 2000 alla formalità n. 13549;

In virtù di atto a Rogito Notaio Dr. Andrea Castelnuovo di Roma (Rm) del giorno 8 maggio 2000, rep. n. 149178, mediante il quale i signori _____ (proprietaria per la quota di **3/9**), _____ (proprietari per la quota di **2/9 ciascuno**) acquistavano dal COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (Rm) proprietario ante ventennio; terreno appartenente al demanio civico Comunale disponibile con sovrastante fabbricato (realizzato dagli stessi acquirenti) censito in Catasto Terreni al foglio 2, particelle 227 e 228.

A favore;



A carico;

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO C.F. 02777620580.

6. ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascritto in data 7 febbraio 1990 alla formalità n. 4085;

In virtù di atto a Rogito Notaio Dr. Alberto Mariola di Roma (Rm) del giorno 31 gennaio 1990, rep. n. 9475, mediante il quale il signor _____ acquistava dal signor _____ ; terreno di mq 4.380, gravato di livello a favore del Comune di Guidonia Montecelio censito in Catasto Terreni al foglio 2, particelle 227 e 228.

A favore;



A carico;



C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI



C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:**ISCRIZIONI****1) IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritta in data 10 giugno 2000 alla formalità 5199;

A favore del Credito Italiano Spa ed a carico

per Lire 336.000.000 Capitale Lire 160.000.000 da restituire in anni 20; con atto a rogito del Notaio Andrea Castelnuovo di Roma del giorno 8 giugno 2000 rep. n. 149414; gravante su immobili siti in Guidonia Montecelio (Rm) Via Valle delle Dame snc, e precisamente appartamento ad uso abitazione civile, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, e terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 2 particella 664.

A favore;

Credito Italiano Spa, con sede in Milano C.F. 12931320159.

A carico;

2) IPOTECA LEGALE

Iscritta in data 6 marzo 2006 alla formalità 3891;

A favore del Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma ed a carico

per € 19.410,00 sorte € 9.705,00; del 23 febbraio 2006 rep. n. 123858; grava su 1/2 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, vani 6.

A favore;

Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma, con sede in Roma C.F. 100884060526.

A carico;

3) IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritta in data 28 dicembre 2007 alla formalità 28068;

A favore della Banca di Roma Spa ed a carico

per € 19.000,00 sorte € 10.002,02.

Decreto Ingiuntivo Tribunale di Roma del 13 ottobre 2006, rep. 19066; grava su immobile sito in Guidonia Montecelio (Rm) Via Valle delle Dame snc, e precisamente appartamento ad uso abitazione civile, posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, e terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 2 particella 664.

A favore;

Banca di Roma Spa, con sede in Roma C.F. 06978161005.

A carico;

4) IPOTECA LEGALE

Iscritta in data 4 ottobre 2010 alla formalità 13942;

A favore Equitalia Gerit Spa ed a carico per € 22.791,32 sorte € 11.395,66; del 22 settembre 2010 rep. n. 121388; grava su 1/2 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2.

A favore;

Equitalia Gerit Spa, con sede in Roma C.F. 00410080584.

A carico;

TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto in data 15 novembre 2011 alla formalità 37588;

Giusto atto del Tribunale di Tivoli del 05 agosto 2011 rep. 2440; A favore di Unicredit Credit Management Bank Spa e contro il signor ; gravante su 1/2 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati di detto Comune Sez.Urb. MON al foglio 2, particella 665, subalterno 502, categoria A/2; ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

A favore;

Unicredit Credit Management Bank, Sede Verona e C.F. 00390840239.

A carico;

- 4) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Da quanto potuto verificare l'immobile di cui trattasi ricade all'interno del PRG in zona:

• **Zona E1**

In quanto al Piano Paesaggistico Regionale

- **Tav. B - del PTPR, art. 35 - Vincoli Ricognitivi di Legge - Corsi delle acque pubbliche - art. 7 L.R. 24/98.**

(Allegato n. 5 Autorizzazioni e Concessioni Amministrative).

- 5) descriva**, 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.);

SOPRALLUOGO:

In data 30/11/2015 alla presenza del sottoscritto, dell'avv. _____ nella qualità di proc. e dif. dell'avv. GUIDARELLI Riccardo (Custode Nominato) e del signor _____ l'accesso veniva regolarmente eseguito. In tale giorno sono stati effettuati giusti rilievi grafici e fotografici dello stato dei luoghi, prendendo così visione del compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione.

(Allegato n.2 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE CATASTALE:

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) Via Valle delle Dame, 15 (catastalmente snc):

APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE CIVILE

Distinto presso il Catasto Fabbricati di detto Comune:

Sez. Urb. **MON** al foglio **2**, particella **665**, subalterno **502**,

Piano Terra, Categoria A/2, Classe 3, Vani 6,5

(Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali).

Catasto Fabbricati

(1) Proprietà per 6/9
(1) Proprietà per 1/9
(1) Proprietà per 1/9
(1) Proprietà per 1/9

N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
1	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE del 13/08/2002 (PROTOCOLLO N. 163385) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
APPARTAMENTO	MON	2	665	502	A/2	2	6,5 VANI	€ 772,10	
Indirizzo				VIA VALLE DELLE DAME SNC piano T;					

(Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali)

DESCRIZIONE:

Il Compendio Immobiliare oggetto della presente relazione di stima è posto in zona periferica rispetto al Centro della Città di Guidonia Montecelio (Rm), in zona rurale vicino la città di Montecelio.

ABITAZIONE

L'immobile in oggetto è un appartamento che si sviluppa al piano terra, internamente diviso da tramezzature che ne delimitano lo spazio composto da; ingresso, disimpegno, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, wc e cantina.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq **140,00** circa.

Tale fabbricato appare circondato da terreno di mq 3.599 distinto presso il C.T. al foglio 2 particella 664, per mezzo del quale si accede allo stesso. Tale area non risulta pignorata quindi non è oggetto di stima. Si valuterà l'immobile privo di area esterna e con accesso vincolato alla servitù di passaggio da istituire.

Il pavimento è composto da piastrelle in ceramica di varie forme, dimensioni e colori, ad eccezione del bagno e della parete verticale della cucina, in cui sono state utilizzate piastrelle in gres porcellanato anche sui muri verticali.

Le pareti interne appaiono intonacate, tinteggiate ed alcune si presentano rivestite di carta da parati.



Gli infissi non sono presenti, i controtelai risultano rimossi o danneggiati.

La dotazione impiantistica risulta assente.

Il tutto versa in completo stato di abbandono ed in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Indicazione	Sup. comm. mq	coeff.di ragguaglio	sup.comm. Totale
APPARTAMENTO	140,90	1	140,90
TOTALE			140,90

(Per come riportato da planimetria catastale dell'immobile; Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali).

6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) a 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;

I dati riguardanti la descrizione dei beni in oggetto, per come descritti all'interno dell'atto di pignoramento, identificano correttamente gli immobili siti nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm).

SI PRECISA CHE:

1. Il pignoramento trascritto in data 15/11/2011 formalità 37588, fa riferimento al solo fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) (distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2, particella 665, subalterno 502) e non al terreno circostante, per mezzo del quale si accede alla struttura stessa (distinto presso NCT di detto Comune al foglio 2, particella 664). Per come verificano nell'estratto di mappa lo stesso non risulta graffiato all'abitazione.

(Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali).

2. Il signor _____ per come descritto all'interno della denuncia di successione trascritta in data 19 gennaio 2010 formalità 2918 e dalle visure catastali, risulta essere



proprietario del bene in oggetto per la quota pari a 6/9 e non di 1/2 dell'intero fabbricato.

Per le problematiche riscontrate si procederà nello stimare l'unico bene, per come descritto all'interno dell'atto di pignoramento (il fabbricato distinto presso NCEU di detto Comune al foglio 2, particella 665, subalterno 502 per la quota di 1/2) escludendo dalla stima il terreno e la restante quota di proprietà ottenuta dalla differenza tra 1/2 (quota pignorata) e 6/9 (reale quota di proprietà del signor).

(Allegato n. 4 visura ipotecaria).

7) proceda, 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;

Dalla comparazione delle planimetrie catastali con il rilievo dello stato dei luoghi **sono emerse delle piccole difformità** in quanto si è rilevata la presenza di un piccolo locale abusivo, realizzato in adiacenza al fabbricato. Tale elemento realizzato sine titolo dovrà essere demolito in modo da riportare l'edificio alla sua originale conformazione.

Il costo da sostenere per effettuare la demolizione viene sottratto nei calcoli.

8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo gli strumenti urbanistici del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) la porzione immobiliare ha come destinazione urbanistica:

- **Zona E sottozona E1**

(Allegato n. 5 Autorizzazioni e Concessioni Amministrative).

9) indichi 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 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;



Data la documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), si evince che l'immobile oggetto della relazione di stima, è stato realizzato senza titolo ed è stata successivamente presentata DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO 724/94 presentata in data 24/11/1994 con protocollo n. 28392 richiesta da

In data 3/04/2013 con prot. 29793 il Comune di Guidonia Montecelio invia al signor
richiesta documentazione da integrazione per espletare la pratica.

"Il Comune fa presente che tale documentazione dovrà pervenire entro e non oltre 90 giorni dal ricevimento della presente comunicazione". In difetto si procederà a norma di legge con un provvedimento di diniego della Concessione in Sanatoria e conseguente rimozione/demolizione dell'abuso con costi a carico del richiedente ovvero con l'acquisizione del bene al patrimonio dell'amministrazione.

Al fine di Completare l'istruttoria il Comune quantifica gli importi da versare come segue:

OBLAZIONE: (da versare a saldo comprensivo degli interessi dovuti alla data del 03/04/2013)

2.888,44 €

ONERI CONCESSORI: (da versare a saldo comprensivo degli interessi dovuti alla data del 03/04/2013)

10.306,71 €

DIRITTI DI SEGRETERIA: (Importo da versare a saldo)

300,00 €

Totale da versare al Comune di Guidonia Montecelio (Rm):

12.050,93 €

Totale da versare al Ministero LLPP:

1.444,22 €

Al fine di Completare l'istruttoria il Comune chiede di integrare la documentazione di seguito descritta:

- Nulla Osta dell'Ente competente per l'espletamento del Vincolo Paesaggistico:

1.000,00 €

SI PRECISA

Che non è presente alcuna integrazione agli atti in comune. Tuttavia si è richiesto alla Regione Lazio un parere in merito, come riportato in allegato. (Allegato n. 5 Autorizzazioni e Concessioni Amministrative). L'immobile in oggetto anche in caso di diniego della domanda di condono in essere, risulta vendibile:

Suprema Corte n. 23140 del 10/10/2013

Poichè le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni), di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita. In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma Codice civile.

- 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

- 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n. 47.

6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, **la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge**

- 10) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è da considerarsi, vendibile in un lotto unico, è stata pertanto inviata richiesta per l'autorizzazione di frazionamento per servitù di passaggio per creare quindi un area di accesso al fabbricato passando per il lotto circostante.

LOTTO UNICO

Le porzioni immobiliari, come di seguito descritte sono site nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm), Località Valle delle Dame, Via Valle delle Dame, 15 (catastalmente snc) e precisamente:

- **Diritto di proprietà della quota pari ad 1/2 dell'intero immobile caratterizzato da fabbricato di civile abitazione posto al piano terra composto di quattro camere, cucina, due bagni ed annesso terreno circostante**

Il tutto riportato nel N.C.E.U. del medesimo Comune con i seguenti dati: **Foglio 2, Particella 665, subalterno 502**, Via Valle delle Dame snc, PT, CAT A/2, Classe 3,



consistenza 6,5 vani, rendita Lire 2.015.000.

Proprietà

Come precedentemente specificato si evidenzia la non totale coincidenza tra la quota catastale di proprietà in possesso dell'esecutato (6/9) e la quota oggetto del pignoramento (1/2).

Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVO				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	MON	2	665	502	A/2	2	6,5 VANI	€ 772,10	VARIAZIONE del 13/08/2002 (PROTOCOLLO N. 163385) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo									

(Allegato n. 3 Planimetrie, estratto e visure catastali)

Indicazione	Sup. comm. mq	coeff.di ragguaglio	sup.comm. Totale
APPARTAMENTO	140,90	1	140,90
TOTALE			140,90

(Per come riportato da planimetria catastale dell'immobile).

11) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, 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. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il cespite in oggetto è stato pignorato per la quota di 1/2, intestata al signor

. In realtà il debitore esecutato è proprietario di una quota maggiore rispetto a quanto descritto in atti; pari a 6/9 dell'intero (la restante parte è di proprietà delle tre figlie, ognuna per 1/3). Tale immobile per sua natura non risulta divisibile in più parti e quindi da ritenersi vendibile pro quota in un unico LOTTO.

Il fabbricato oggetto di tale relazione di stima ricade su di un terreno (avente la stessa proprietà); dal quale si accede all'ingresso della struttura per mezzo di un percorso e

di un cancello carrabile posti sullo stesso (Terreno distinto presso NCT del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) al foglio 2, particella 664; non oggetto di tale pignoramento).

- 12) accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile, da quanto potuto verificare in loco dal sottoscritto C.T.U. risulta disabitato, in stato di abbandono ed in scarse condizioni di manutenzione e d'uso.

(Allegato n.2 verbale di sopralluogo).

Per quanto concerne la registrazione di contratti di locazione è stata effettuata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale III di Roma, mentre per comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, è stata effettuata richiesta alla Polizia Municipale del Comune di Guidonia Montecelio, richieste in allegato.

(Allegato n.7 Richieste Agenzia delle Entrate e P.R.L.).

- 13) ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non è stata riscontrata nessun occupazione in riferimento a tale quesito.

- 14) determini** 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);



CRITERI DI STIMA:

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Il parametro ottenuto, dato dalla media aritmetica tra le quotazioni immobiliari considerate, riflette l'andamento del mercato immobiliare locale. A tal proposito sono stati considerati i seguenti valori:

1. OMI Agenzia del Territorio:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Si ritiene opportuno considerare i seguenti parametri di mercato vista la vicinanza con la zona in oggetto e la mancanza di idonei riferimenti relativi alla città di Guidonia M.

Provincia: ROMA **Comune:** PALOMBARA SABINA **Fascia/zona:** Suburbana/ESPANSIONE
- CRETONE-MARZOLANELLA-COLLE CIANCA-ROVATELLO-STAZZANO **Codice di zona:** E3

Microzona cat. n.: 0 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Valore unitario medio di mercato per abitazioni civili oscilla tra i 1.000,00 € ed i 1.450,00 €;
Si ritiene opportuno applicare alla media dei valori presi ad esame, vista il momento attuale del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche di vetustà, manutenzione, livello di finitura ed ubicazione:

- Un valore pari a: **1.000,00 €; Scarso stato conservativo.**

2. Immobiliare.it:

Rilevazione Prezzi

— immobiliare (in provincia*)

Guidonia Montecelio, Via Valle delle Dame €/m² 1.578,00

VALORE DI STIMA:

Il più probabile valore di mercato, è determinato dalla media dei prezzi considerati per il coefficiente di differenziazione:

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE pari a: 0,60

Stato = mediocre; **Età dell'edificio** = 21 - 40 anni; **Qualità dell'edificio** = rurale

20

C.T.U. GEOM. VALENTINO VIRGILI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VALORE DI MERCATO: 1.289,00 x 0,60 = **773,40 €/mq**

LOTTO UNICO

Valutazione in base alle quote di proprietà catastali

Indicazione	Sup. comm. Totale mq	Euro/mq	Quota di proprietà	Valore complessivo
LOTTO UNICO Intera proprietà	140,90	773,40	1	108.972,06
TOTALE				

A tale importo va sottratto il costo da sostenere per espletare l'istruttoria relativa all'Istanza di Condonò in essere 13.050,00 €

Il più probabile valore di mercato attuale, attribuibile all'intero immobile oggetto della relazione di stima è 95.922,06 €, per arrotondamento è di **€ 96.000,00.**

Ad ogni comproprietario, proporzionalmente alle proprie quote, sarà attribuito un valore, per come di seguito descritto:

proprietario di 6/9;

€ 64.000,00

proprietario di 1/9;

€ 10.666,66

proprietario di 1/9;

€ 10.666,66

proprietario di 1/9;

€ 10.666,66

Valutazione in base all'atto di pignoramento

La quota di 1/2 del bene, per come descritto, **(la nota di trascrizione del pignoramento del 15 novembre 2011 alla formalità 37588 riporta il solo fabbricato e non il terreno su cui ricade)** di proprietà del signor _____ risulta avere il seguente valore pari a € 96.000,00/2:

Indicazione	IMMOBILE	Valore complessivo
LOTTO UNICO Quota pari ad 1/2	Appartamento di tipo civile	48.000,00
TOTALE		

RIEPILOGO

il signor _____, essendo proprietario della quota di 6/9 del bene in oggetto, risulta

- Sia intestatario della quota pari ad 1/2 (per come descritto nell'atto di pignoramento e quindi per come valutato in sede di stima) quantificata in **€ 48.000,00**
- Sia detentore della restante quota parte necessaria per arrivare alla quota complessiva di sua proprietà (quest'ultima erroneamente non oggetto del pignoramento) quantificata in **€ 16.000,00**.

Si evince che l'intera quota di proprietà del signor _____ è pari a:
€ 48.000,00 + € 16.000,00 = € 64.000,00.

Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione di stima unitamente alle copie per le parti.

ALLEGATI:

- 1. Verbale di giuramento.
- 2. Verbale di sopralluogo.
- 3. Planimetrie e Visure Catastali.
- 4. Visura Ipotecaria.
- 5. Autorizzazioni e Concessioni Amministrative.
- 6. Rilievo Fotografico.
- 7. Richieste Agenzia delle Entrate e PP.LL.

Fonte Nuova

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Valentino Virgili