



VIA SANTA MARIA DEL
MONTE 10
00033 CAVE (Roma)

STUDIO TECNICO
GEOM. BRUNO LUCCI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

240/2011

PROCEDURA ESECUTIVA N. 212/2011 R.G.E. PROMOSSA

DA [REDACTED] c/o [REDACTED]

COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE di
CAMPAGNANO di Roma Via Sacrofanese Km. 11,400.

G.E., : Dott. Filippo Maria TROPIANO

L'ESPERTO PERITO

geom. Bruno Lucci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

25.06.2014

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Filippo Maria TROPIANO

RELAZIONE PERITALE NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 210/2011 R.G.E.

PROMOSSA da [REDACTED] NEI CONFRONTI di [REDACTED]

s.r.l. +1

COMPENDIO IMMOBILIARE IN COMUNE di Campagnano di Roma Via Sacrofanese
km. 11,400.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

L' Illustrissimo signore GIUDICE DELL'ESECUZIONE ha nominato il sottoscritto geom Bruno LUCCI con studio in Cave Via Santa Maria del Monte n. 10, esperto perito nella esecuzione immobiliare sopra enunciata.

All'udienza del 28/03/2013, avanti all'illustrissimo giudice , il sottoscritto ha prestato giuramento di rito dopodiché gli sono stati assegnati i quesiti il cui contenuto viene nuovamente evidenziato con lo svolgimento della presente relazione.

1. Verifichi ,prima di ogni altra attività ,la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.(estratto catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni 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.

In data 19/10/2011 è stata redatto dal Dr. GAIA ORSINI notaio in Torino **CERTIFICAZIONE NOTARILE** attestante le risultanze delle visure catastali e lo stato delle iscrizione e trascrizioni riguardante il compendio immobiliare pignorato effettuate nei venti anni anteriore alla data di trascrizione del pignoramento **(12/04/2011)** Il sottoscritto ha verificato che la detta documentazione è completa.

2. Provveda ,quindi, previa comunicazione scritta dell' incarico ricevuto ,da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante dagli 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.

Le operazioni peritali nel verbale di giuramento del 28/03/2013 vennero fissate per il giorno 17/05/2011.

Il detto giorno ,il sottoscritto, congiuntamente al custode giudiziario Avvocato Fabio COCCIA si è recato presso l'immobile pignorato per lo svolgimento delle operazioni peritali..

Ma non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto l'esecutato è irreperibile.

E' stato possibile accedere presso l' immobile dell'esecutato il giorno 20/09/2013. Alla presenza del Sig. [REDACTED] quale Amministratore della Società esecutata.

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 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 dichiarate 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 una 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;

Il compendio immobiliare pignorato è il seguente;

- Via Sacrofanese km. 11,400 del Comune di Campagnano di Roma (Roma) porzione di fabbricato di civile abitazione , composta da soggiorno con veranda, cucina, una camera servizi e portico al piano terra, ampio locale, centrale termica e servizi al piano seminterrato, due camere servizi e terrazzo al piano.
- In catasto al Foglio 42 particella 169 sub 1 categoria A/2 classe 3 vani 11,5 rendita € 1692,69;
- è di proprietà esclusiva del [REDACTED] con sede in Roma. . Proprietario per 1000/1000.
- Detti immobili sono pervenuti al debitore con:
 - atto di Compravendita notaio Giuseppe DOMINICI notaio in Ronciglione dei 26/03/2006 rep. 77404 Raccolta 22112.

- Il cespite sopradescritto è interessato dalle seguenti formalità.

ISCRIZIONI

- Ipoteca iscritta in data 25/01/1996 ai numeri 28492 e /4159 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa a Responsabilità Limitata.
- Ipoteca iscritta in data 19/06/1997 al n. 20435/3690 a favore della signora [REDACTED] il [REDACTED]
- Ipoteca iscritta in data 14/12/2007 ai n. 93673/27276 a favore dell'UNICREDIT Banca S.P.A.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 07/06/2011 ai numeri 30722/19211 a favore della [REDACTED]

Copia de, atto di provenienza , planimetrie catastali e la visura per immobile riportanti le risultanze catastali, sono allegati alla presente relazione;

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 e servitu' pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di

Il sottoscritto ha accertato che sul compendio immobiliare non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e/o indivisibilità.

Il sottoscritto ha inoltre accertato che non esistono a carico del compendio immobiliare vincoli ed oneri di natura condominiale.

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, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);

A seguito dell'accesso effettuato il sottoscritto esperto-perito riferisce quanto segue:

Il compendio pignorato è situato nel Comune di Campagnano di Roma

(Roma) Via Sacrofanese km. 11,400:

- Porzione di fabbricato residenziale dell'esecutato Via Sacrofanese Km.11,400 distinta in catasto al Foglio 42 particella 169 sub 1 composta da Piano Terra ,Primo e Piano seminterrato cat. A/2 cl. 3 consistenza vani 11,5 rendita catastale € 692,69. Confini; Area comune da piu' lati;

L'abitazione così articolata:

Piano Terra

- Salone con veranda ,cucina ,camera e servizi con annesso portico;
- Piano Primo
- Due camere ,bagno e terrazzo;
- Piano seminterrato
- Ampio salone adibito a sala Hobby ,locale centrale termica e servizi.

Superficie netta utile:

Piano Terra e Primo

Superficie Utile Abitabile comprensiva di terrazzo e portico mq. 212,17;

Superficie netta utile non residenziale

Piano seminterrato

mq. 88,65;

La superficie lorda comprensiva di muri esterni:

- Piano Terra Mq. 111,29 ;
- Piano Primo Mq. 89,49;
- Piano S1 Mq. 89,49;

Altezza utile interna mt. 3.00 Piano S1 e mt. 2,73 Piano terra;

Trattasi di villa bifamiliare della periferia di Campagnano di Roma in ottime condizioni manutentiva.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

Pavimenti in ceramica porcellanata e/o tipo cotto, salone pavimento in parquet;

infissi in legno. Esternamente i muri sono intonacati e tinteggiati .

Copertura a tetto.

- 6. Accerti 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 conformità. A) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in**

precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Il sottoscritto esperto- perito ha accertato che i dati accertati nel pignoramento individuano esattamente l'immobile dell'esecutato.

- 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 correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

Gli immobili pignorati non necessitano di aggiornamenti e/o variazioni catastali, in quanto rappresentati già negli atti dell'Agenzia del Territorio.

- 8. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento comunale;**

Non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliare residenziale.

- 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 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:**

Il sottoscritto esperto-perito ha accertato che la porzione immobiliare oggetto di esecuzione è stata eseguita in conformità alla Concessioni Edilizie rilasciata dal Comune di Campagnano di Roma n.32/1987, n.65/1989, n.187/1987 e 49/1999 e che successivamente la porzione immobiliare non è stata oggetto di interventi edilizi.

- 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;**

Il sottoscritto dichiara che il bene pignorato non può essere venduto in più lotti, costituendo insieme una unica unità immobiliare.

11. Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione di 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 dalla art. 577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

Il sottoscritto esperto-perito riferisce che il compendio immobiliare di trattazione non è pignorato pro quota e non divisibile in natura.

12. Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente in 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 risultino comunicazioni alla autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n. 59, convertito in L. 18/05/1978 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 relativo giudizio;

Il sottoscritto esperto perito ha accertato che il compendio immobiliare pignorato è occupato da Sig. Ponti Alessandro all'epoca amministratore Unico e legale rappresentante della società.

13. 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 del prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento 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 verrebbe valutato come se fosse una nuda proprietà.

Il sottoscritto esperto-perito ha determinato il valore del compendio immobiliare di trattazione effettuando una stima comparativa sulla base di calcoli analitici la cui descrizione per brevità di esposizione viene tralasciata. Sono state prese in considerazione sia le caratteristiche intrinseche che le caratteristiche estrinseche. In particolare

- Visto l'ottimo stato conservativo e di finiture.
- Vista la zona anche se fuori dal centro abitato comunque nel contesto ben servita da strada di collegamento con viabilità primaria.

Per quanto sopra e facendo riferimento alla seguente letteratura "Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia Fondamenti criteri e Metodi " di Alberto D'Agostino, Società Editrice Esculapio s.r.l. giugno 2004. Sono state inoltre compiute anche le necessarie indagini sul mercato immobiliare del Comune di Campagnano di Roma in particolare zona Periferica con Ville sparse esaminando i dati delle varie Agenzie Immobiliari; della zona sono stati infine visionati i dati rilevabili dai siti istituzionali dell'Agenzia del Territorio (Banca quotazioni Immobiliari). Dalle risultanze delle indagini, degli studi e degli accertamenti svolti il sottoscritto esperto-perito può affermare in scienza e coscienza che il valore del compendio immobiliare pignorato, costituente le due unità immobiliari e il seguente:

- Abitazione sita in Campagnano di Roma Via Sacrofanese km. 11,400 in catasto dello stesso Comune Foglio 42 particella 169 sub 1.
- Tenuto conto di quanto sopra la porzione immobiliare può essere valutata € 1500,00/mq la zona residenziale, e € 700,00/mq. la non residenziale.
- Per cui tenuto conto delle superfici il valore venale in comune commercio si può quantificare in € 380.00 (€Trecentoottantamila/00)

Per quanto sopra tutto il compendio immobiliare pignorato può Commisurarsi all'attualità in € 380.000/00 (Euro Trecentoottantamila/00) Tanto dovevasi, onde adempiere all'incarico affidatomi.

Genazzano li 20/06/2014.

L'ESPERTO PERITO
Geom. Bruno LUCCI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20/06/2014