

# TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. 237/2012

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

contro

Giudice Dott.ssa Annamaria DI GIULIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato è un'abitazione ubicata nel comune di Palestrina (Roma), Via Prenestina Antica n. 45 ed è distinto all'Agenzia del Territorio al foglio 19, p.lla 185, sub 2, cat. A/4, classe 3, vani 5, rendita euro 253.06, piani terra e primo.

L'immobile è parte di un fabbricato, costituito da due unità abitative, a due piani fuori terra, a struttura portante in muratura, realizzato presumibilmente prima del 1967. Si articola su due piani, collegati da una piccola scala metallica a chiocciola, e si compone di soggiorno-cucina e deposito a piano terra, tre camere da letto, bagno, disimpegno e balcone a piano primo. I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti in intonaco e tinta. Porte, finestre e scuri sono in legno, con la sola protezione di grata metallica della finestra del soggiorno-pranzo a piano terra. Una camera da letto e quella matrimoniale hanno il soffitto in legno. Il deposito è al rustico, senza pavimento. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico (utenza intestata a \_\_\_\_\_), fognante (fossa biologica non autorizzata), riscaldamento con termo-camino, telefonico e citofonico. Lo stato di conservazione è normale per gli interni (tranne che per il deposito), scadente per gli esterni.

Le unità immobiliari della p.lla 185 sono tre e di queste il sub 1 è la corte esterna, la quale dà accesso ai sub 2 e 3. Inoltre anche la p.lla 184, che è a contatto diretto della Via Prenestina Antica, è interessata dal passaggio per coloro i quali debbono accedere ai sub della p.lla 185.

Le superfici utili (calpestabili) degli ambienti sono:

Piano terra

▪ Soggiorno-cucina .....	mq	37,89
▪ Deposito .....	mq	15,80

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

31.10.2012

Piano primo

▪ Letto matrimoniale .....	mq	13,11
▪ Letto 1 .....	mq	8,52
▪ Letto 2 .....	mq	7,91
▪ Bagno .....	mq	3,89
▪ Disimpegno .....	mq	4,50
▪ Balcone .....	mq	4,61

La superficie catastale dell'immobile, considerando i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98 (le superfici considerate sono al lordo dei muri e i vari ambienti hanno degli opportuni coefficienti correttivi), risulta essere:

▪ superficie catastale per vani principali a piano terra .....	mq	48,35
▪ superficie catastale per vani principali a piano primo .....	mq	47,99
▪ vano accessorio (deposito) 17,92 x 50% .....	mq	8,96
▪ balcone mq 4,61 x 30% .....	mq	1,38
<b>Totale superficie catastale (arrotondata)</b>	<b>mq</b>	<b>107,00</b>

Il bene pignorato è attualmente di proprietà del debitore sig.

Le ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto confermano quanto riportato nel certificato notarile in atti.

Tivoli, 21 ottobre 2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente



alle ret. arch. 1  
v.a.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

*Orsini*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

R.G.Es. 237/12  
Udienza 11.11.2014

SIECIC

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

contro

G.R. Dott.ssa Annamaria DI GIULIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
Ing. *Virginio Petrini*

Strada di Pontelucano n. 5 - 00019 Tivoli (Roma) - Tel/Fax 0774/380.170  
e-mail: [vir.petrini@tiscali.it](mailto:vir.petrini@tiscali.it) - PEC: [v.petrini@pec.ording.roma.it](mailto:v.petrini@pec.ording.roma.it)

# TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

R.G.Es. 237/2012

contro  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott.ssa Annamaria DI GIULIO

Il sottoscritto *dott. Virginio PETRINI*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° 12362,

## PREMESSO

- che il giorno 11.03.2014 la S.V., visto l'art. 173bis disp. att. e.p.c., affidava allo scrivente l'incarico come meglio indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare", richiedendo cioè verifiche, accertamenti e determinazioni di cui alle pagg. 3, 3 e 4;
- che è stata ritirata la documentazione in possesso dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- che le operazioni peritali sono iniziate in data 12.05.2014 e che si sono concluse;
- che a seguito dell'invio della bozza di CTU non si sono ricevute note critiche alla stessa;

## ESPONE

la relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Tivoli, 21 ottobre 2014

Il Consulente Tecnico  
*Virginio PETRINI*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 1 – VERIFICHE, ACCERTAMENTI E DETERMINAZIONI

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 e 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 vanti 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, 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) 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 una 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
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).

## 2 – RISPOSTE AI VARI PUNTI

### Punto 1

Il creditore che ha richiesto la vendita, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 567, comma 2, c.p.e., ha allegato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Si accludono alla presente perizia, a completamento della documentazione in atti, visura storica catastale dell'immobile, aggiornata al 23.07.2014 (v. All. 7) e ispezione ipotecaria, aggiornata all'8.08.2014 (v. All. 8).

### Punto 2

Per la presente esecuzione è stato nominato Custode l'Avv. Federica Campeti, che ha provveduto a comunicare al creditore ed al debitore la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali. In data 12.05.2014 si è provato ad accedere all'immobile, ma a causa dell'assenza del proprietario, rintracciato per telefono, si è di comune accordo rinviato al 21.05.2014, data in cui si è potuto effettuare rilievo visivo, grafico e fotografico dell'immobile pignorato.

### Punto 3

Il bene pignorato è attualmente di proprietà del debitore sig. (v. ispezione ipotecaria All. 8 e titolo di proprietà All. 11). Le ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto confermano quanto riportato nel certificato notarile in atti.

### Punto 4

Sul bene pignorato non risultano essere apposti vincoli particolari, né oneri di natura condominiale.

### Punto 5

L'immobile pignorato è un'abitazione ubicata nel comune di Palestrina (Roma), Via Prenestina Antica n. 45 ed è distinto all'Agenzia del Territorio al foglio 19, p.lla 185, sub 2, cat. A/4, classe 3, vani 5, rendita euro 253,06, piani terra e primo.

L'immobile è parte di un fabbricato, costituito da due unità abitative, a due piani fuori terra, a struttura portante in muratura, realizzato presumibilmente prima del

1967. Si articola su due piani, collegati da una piccola scala metallica a chiocciola, e si compone di soggiorno-cucina e deposito a piano terra, tre camere da letto, bagno, disimpegno e balcone a piano primo. I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti in intonaco e tinta. Porte, finestre e scuri sono in legno, con la sola protezione di grata metallica della finestra del soggiorno-pranzo a piano terra. Una camera da letto e quella matrimoniale hanno il soffitto in legno. Il deposito è al rustico, senza pavimento. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico (utenza intestata a fognante (fossa biologica non autorizzata), riscaldamento con termo-camino, telefonico e citofonico. Lo stato di conservazione è normale per gli interni (tranne che per il deposito), scadente per gli esterni.

Le unità immobiliari della p.lla 185 sono tre (v. All. 3) e di queste il sub 1 è la corte esterna, la quale dà accesso ai sub 2 e 3. Inoltre anche la p.lla 184, che è a contatto diretto della Via Prenestina Antica, è interessata dal passaggio per coloro i quali debbono accedere ai sub della p.lla 185.

Le superfici utili (calpestabili) degli ambienti sono (v. All. 4):

Piano terra

▪ Soggiorno-cucina .....	mq	37,89
▪ Deposito .....	mq	15,80

Piano primo

▪ Letto matrimoniale .....	mq	13,11
▪ Letto 1 .....	mq	8,52
▪ Letto 2 .....	mq	7,91
▪ Bagno .....	mq	3,89
▪ Disimpegno .....	mq	4,50
▪ Balcone .....	mq	4,61

La superficie catastale dell'immobile, considerando i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98 (le superfici considerate sono al lordo dei muri e i vari ambienti hanno degli opportuni coefficienti correttivi - v. All. 5), risulta essere:

▪ superficie catastale per vani principali a piano terra .....	mq	48,35
▪ superficie catastale per vani principali a piano primo .....	mq	47,99
▪ vano accessorio (deposito) 17,92 x 50% .....	mq	8,96
▪ balcone mq 4,61 x 30% .....	mq	1,38
<b>Totale superficie catastale (arrotondata)</b> .....	<b>mq</b>	<b>107,00</b>

### Punto 6

Il bene è correttamente descritto nell'atto di pignoramento, che lo individua esattamente ed in maniera completa. Da tener presente, come già precisato al punto 5, che per accedere all'immobile pignorato, è indispensabile il passaggio sul sub T della p.lla 185 e sulla p.lla 184.

### Punto 7

La planimetria catastale All. 2 corrisponde al bene pignorato (non è riportata la finestra in una camera da letto al piano primo).

### Punto 8

L'immobile è ubicato nella periferia del Comune di Palestrina (Roma), in zona E3 - Agricola - di P.R.G..

### Punto 9

Non è stato possibile rintracciare eventuali atti autorizzativi, né tantomeno l'agibilità, dell'immobile oggetto di perizia, che presumibilmente è stato edificato nei primi anni '60 (v. Attestazione del Comune di Palestrina, All. 10).

### Punto 10

Il bene pignorato è opportuno che sia venduto in unico lotto.

### Punto 11

L'immobile è pignorato per intero e come già detto da vendere in unico lotto.

### Punto 12

L'immobile è abitato dall'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ e dai suoi genitori. Anche la proprietà è sua, in virtù di atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalani di Velletri del 15.02.2010, rep. 58861, racc. 15533, trascritto a Roma \_\_\_\_\_ in data 17.02.2010, reg. part. 6028, reg. gen. 9944 (v. All. 11).

Essendo la trascrizione del pignoramento del 22.05.2012, il titolo di proprietà è anteriore ad essa.

### Punto 13

Come già detto al punto precedente l'immobile è abitato dall'esecutato e dai suoi genitori.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Punto 14

La stima dell'immobile viene eseguita sulla base dei valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni, nel Comune di Palestrina (RM), riferite al secondo semestre dell'anno 2013 (v. All. 6).

Sono state interpellate anche alcune agenzie immobiliari del luogo che hanno fornito valori di vendita in linea con quelli della Banca dati dell'Agenzia del Territorio di cui sopra.

Considerato lo stato di conservazione il sottoscritto CTU ritiene che il più probabile valore di mercato di immobili consimili nella zona, per superfici lorde, sia di €/mq 1.200,00 (diconsi euro al metro quadrato milleduecento/00).

L'immobile avrà quindi il seguente valore:

$$\text{mq } 107,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 128.400,00$$

(diconsi *euro centoventottomilaquattrocento/00*).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Alla presente relazione sono allegati:

- All. 1: stralcio foglio catastale (pag. 1);
- All. 2: planimetria catastale (pag. 1);
- All. 3: elenco immobili della p.lla 185 (pag. 1);
- All. 4: planimetria redatta dal CTU (pag. 1);
- All. 5: superficie catastale ai sensi dell'all. C del D.P.R. 138/98 (pag. 1);
- All. 6: valori unitari della Banca dati dell'Agenzia del Territorio (pag. 1);
- All. 7: visura storica catastale dell'immobile (pagg. 3);
- All. 8: ispezione ipotecaria (pagg. 2);
- All. 9: atto di pignoramento (pagg. 5);
- All. 10: attestazione del Comune di Palestrina (pag. 1);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- All. II: atto di compravendita (pagg. 5);
- documentazione fotografica (n. 14 foto).

Tanto dovevasi riferire ad evasione dell'incarico affidatomi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tivoli, 21 ottobre 2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it