

CTU Geom. Colagrossi Natalino

via Vittorio Veneto, 78 00036 Palestrina (Roma) fraz. Carofini Fax. 06.9586602

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO:

Causa N. R.G.E. 3299/09

OGGETTO:

Esecuzione Immobiliare

PARTE ATTRICE:

BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A.

PARTE CONVENUTA:

C.T.U. :

Geom. COLAGROSSI NATALINO

RINVIO UDIENZA AL:

07.02.2012

Il Perito

Geom. Natalino Colagrossi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MANDATO

Io sottoscritto geom. **NATALINO COLAGROSSI**, con studio in Palestrina (RM), via Vittorio Veneto, 78 premesso: che con decreto del Giudice dell'esecuzione emesso in data 11.01.2011 presso il Tribunale Ordinario di Tivoli veniva nominato C.T.U. nella causa R.G.E.L N. 3299/2009 (Esecuzione Immobiliare) promossa da **BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A.**, con sede in Torino, P.zza S. Carlo 156, rappresentata e difesa dall'Avv. Valentina Corbeddu, elettivamente domiciliata in Tivoli (RM) P.zza S. Croce, 3 (presso lo studio Avv. Daniele Grimaldi).

contro

[REDACTED], in persona del curatore speciale Avv. **Aurelio Richichi**, nel domicilio eletto in Roma, 00199, Via Ceresio, n. 85 - Scala A

- che nell'udienza del 15/02/2011 accettavo l'incarico affidatomi prestando il giuramento di rito. L'Autorità Giudiziarie rivolgeva al sottoscritto i quesiti come specificati nell'atto introduttivo, e precisamente:

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 al creditore (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

[Signature] 2

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 pregiudizievole (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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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 reteranno 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) 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;

e) 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 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;

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 indicbi 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);

Disponi, 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 al creditore procedente 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;

e) 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 ed-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) alleggi 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) alleggi 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;

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 compinta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Veniva quindi fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno **28/03/2011** alle ore **10.00** presso i luoghi oggetto di causa.

LE OPERAZIONI PERITALI

In data **29.03.2011** alle ore **12.30** nel Comune di Campagnano di Roma nella proprietà della [REDACTED], hanno avuto inizio le operazioni peritali.

E' presente l'Avv. [REDACTED] in qualità di possessore detentore degli immobili oggetto di pignoramento.

Si è proceduto ad una visita approfondita dei luoghi e dell'immobile oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza tra la situazione agli atti con la situazione attuale esistente. Si sono inoltre effettuate delle foto, sia internamente che esternamente dell'intero compendio immobiliare, per una migliore ed aggiornata rappresentazione dei luoghi.

E' stata richiesta al Sig. [REDACTED] la documentazione tecnica ed i titoli di proprietà, che al momento erano in suo possesso. Lo stesso ha risposto di non avere alcuna documentazione, all'infuori di un compromesso di vendita in suo favore, contro la Società [REDACTED], che ricordava fosse stato effettuato presumibilmente negli anni 1990/1991 di cui al momento non ne possedeva copia. Sempre per dichiarazione del Sig. [REDACTED], questo atto preliminare di vendita non è mai stato seguito da un atto pubblico di compravendita, pur avendo a suo tempo, lo stesso Sig. [REDACTED] pagato una cospicua somma, mediante il pagamento di rate di mutuo a nome della [REDACTED].

Il sottoscritto C.T.U., si riservava di effettuare altri sopralluoghi, per ulteriori accertamenti che si sarebbero resi necessari.

Alle ore 14,00 hanno avuto termine le operazioni peritali.

ATTI DI CAUSA

Con atto di pignoramento immobiliare, presentato presso il Tribunale Civile di Tivoli, la **BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A.**, con sede in Torino, Piazza San Carlo, n. 156, sottopone ad esecuzione forzata, per l'espropriazione, i seguenti beni immobili ed i relativi frutti di cui risulta titolare in piena ed esclusiva proprietà la [REDACTED], in persona del curatore speciale **Avv. Aurelio Richichi**, nel domicilio eletto in Roma, 00199.

Via Ceresio, n. 85 - Scala A

Nel Comune di Campagnano di Roma,,

villino A/7 interno 1, via S. Francesco d'Assisi n. 4 /A al piano S1-T-1-2 di vani 8,5, facente parte del complesso di villini quadrifamiliari confinante da nord e procedendo in senso orario: proprietà [REDACTED] via S. Francesco d'Assisi, proprietà [REDACTED] strada Provinciale Baccano-Campagnano, salvo altri. Il tutto censito al NCEU al Foglio 49 particella 588 sub.505 graffato sub. 509.

Locale C6 al piano S1 di mq. 25 via San Francesco d'Assisi 4/A censito al NCEU al Foglio 49 particella 588 sub. 11

Locale C2 al piano S1 di mq. 36 via San Francesco d'Assisi 4/D censito al NCEU al Foglio 49 particella 588 sub. 513. di piena proprietà della [REDACTED] s.r.l.

RISPOSTA AI QUESITI

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

L'immobile pignorato, alla data del 22.07.2011, dalle risultanze presso l'ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II, risulta essere attribuito come segue:

per l'intera proprietà pari a 100/100 alla [REDACTED] l., con sede in [REDACTED] C.E. [REDACTED].

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DELLA [REDACTED] E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDEUTISI NEL VENTENNIO SUDDETTO

- **Formalità 20161 del 24.09.1981 (24879 d'ordine)** trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Misurale del 14.09.1981 rep. 14488 a favore della [REDACTED] - società a responsabilità limitata contro il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] mediante il quale si acquista, nel Comune di Campagnano di Roma, la piccola proprietà di un appezzamento di terreno della superficie di mq. 2379 in catasto al foglio 49 particella 36

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO A CARICO DEL NOMINATIVO SOPRA INDICATO:

- **Formalità 4103 del 12.02.2009 (8220 d'ordine)** trascrizione verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 18.12.2008 rep. 24538 a favore della "Intesa San Paolo spa" - sede Torino - C.F. 00799960158 contro [REDACTED] srl gravante sulle porzioni immobiliari in Comune di Campagnano di Roma, via san Francesco D'Assisi 4/A e 4/D e

precisamente:

- Abitazione in villino, sviluppatasi su quattro piani, S1 - T - P1 - P2, in catasto al foglio 49 particella 588 sub 505 e 509 graffiati;
- Posto auto sito al piano seminterrato di mq. 25, in catasto al foglio 49 particella 588 sub 11;
- Locale magazzino posto al piano seminterrato di mq. 36 catastali, in catasto al foglio 49 particella 588 sub 513;

- **Formalità 15600 del 02.07.2007 (52664 d'ordine)** iscrizione di ipoteca legale in virtù di atto della Gerit Spa - Agente risc. Prov. Roma del 06.06.2007 rep. n. 200377, a favore della "Gerit s.p.a." Agente Risc. Prov. Roma - sede in Roma - C.F. 00410080584 contro Società [redacted] srl per un importo capitale di € 1993,00 (ipoteca € 3986,00) gravante sulla piena proprietà del terreno, in Campagnano di Roma, distinto in Catasto al foglio 49, particella 36.

- **Formalità 17814 del 31.10.2006 (72123 d'ordine)** iscrizione di ipoteca giudiziale in virtù di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Roma in data 25.07.2006 rep. 8793 a favore del "Sanpaolo Imi spa" - sede in Torino - C.F. 06210280019 contro [redacted] per garantire un credito di importo capitale pari a € 57.197,57 (ipoteca € 71.429,31) gravante sulla piena proprietà delle porzioni immobiliari in Comune di Campagnano di Roma e precisamente:

- Via San Francesco D'Assisi n. 4/A e 4/D, abitazione in villino, sviluppatasi su quattro piani, S1 - T - P1 - P2, in catasto al foglio 49 particella 588 sub 505 e 509 graffiati;

- **Formalità 3738 del 21.05.1992 (23776 d'ordine)** iscrizione di ipoteca volontaria in virtù di atto a rogito Notaio Ungari Trasatti del 19.05.1992 rep. 12267/5833 a favore dello "Istituto Bancario San Paolo di Torino - Società per azioni" - sede in Torino C.F. 06210280019 contro [redacted] srl per un importo capitale di lire 500.000.000 (ipoteca Lire 1.500.000.000) - ammortamento anni 15, gravante sulla piena proprietà del terreno, in Campagnano di Roma, distinto in Catasto al foglio 49, particella 36.

A margine di detta nota, si rileva frazionamento in quota presentato in data 22/03/2005 ai nn. 2690/17317, mediante il quale, relativamente ai cespiti censiti in catasto al foglio 49,

particella 588, sub 1, 7 e 11 per importo capitale di Lire 125.000.000 importo ipoteca Lire 375.000.000.

N.B: da nuova ispezione effettuata in data 21.07.2011 (allegato n. 13) presso l'Ufficio della Conservatoria di Roma e provincia (Roma 2), si è accertato che per il periodo che va dal 01.03.2009 al 20.07.2011, non risultano pubblicate altre formalità relative a:

- Trascrizioni a favore e contro;
- Annotazioni a favore e contro;
- Iscrizioni contro;

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 accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico urbanistico comunale, l'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità.

Non vi sono inoltre vincoli di natura condominiale. L'intero compendio immobiliare non è gravato da diritti demaniali di superficie e non rientra in zona sottoposta ad uso civico.

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.);

L'intero compendio immobiliare pignorato, è sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM) località Poggio D'ellera, via San Francesco D'Assisi, n.4/A descritto testualmente

nell'atto di pignoramento:

Nel Comune di Campagnano di Roma, Villino A/7 int. 1, Via San Francesco d'Assisi 4/A al piano S1 - T - 1 - 2, di vani 8,5, facente parte del complesso di villini quadrifamiliari confinante da nord e procedendo in senso orario: proprietà ; Via San Francesco d'Assisi, proprietà strada Provinciale Baccano - Campagnano, salvo altri. Il tutto censito al N.C.E.U. al Foglio 49 Part.lla 588 sub. 505 graffiato sub. 509. Locale C/6 al piano S1 di mq. 25 via S. Francesco d'Assisi 4/A censito al N.C.E.U. al Foglio 49 part.lla 588 sub. 11. Locale C/2 al piano S1 di mq. 36 via S. Francesco d'Assisi 4/D censito al N.C.E.U. al Foglio 49 part.lla 588 sub. 513 di piena proprietà della Società

è costituito da una porzione di fabbricato quadrifamiliare e precisamente:

5a - Abitazione posta ai piani S1-T-1-2- della superficie utile residenziale calpestabile di mq. 92,11 (piano terra e primo) e mq. 9,87 balcone (piano primo);

mq. 96,02 n. 2 locali cantina e mq. 5,54 w.c. e disimpegno (piano seminterrato);

mq. 36,50 soffitta e mq. 17,09 a terrazzo (piano secondo), il tutto con annessa corte esclusiva di mq. 320 circa; completamente finita nelle strutture interne ed esterne (vedasi foto allegato n. 2) ed utilizzata a residenza da parte del signor (compromissario).

L'U.I. Confina a nord con distacco verso la particella 283; ad est con via S. Francesco d'Assisi, part.lla 588 sub. 9, sub. 510; a sud con part.lla 588 sub. 12 sub. 512, ad ovest con distacco verso strada provinciale Baccano-Campagnano.

E' distinto in catasto al Foglio 49,

Particella 588, sub. 505-509 (graffati) cat. A/7 cl 3 v. 8,53 rc. 1251,17 €.

5b - Locale garage posto al piano seminterrato, della superficie calpestabile di mq. 25 circa, completamente finito nelle rifiniture interne ed utilizzato a pertinenza dell'abitazione di cui al punto precedente. Anche esternamente è completato nelle rifiniture; confina a nord con rampa d'accesso part. 588 sub. 501, ad est con rampa d'accesso part. 588 sub. 502 e part. 588 sub. 9; a sud con la part. 588 sub. 12; ad ovest part. 588 sub. 509.

E' distinto in catasto al

Foglio 49, Particella 588, sub. 11 C/6 cl 5 mq. 25 rc. 25,82 €

5c - Locale cantina posto al piano seminterrato, della superficie calpestabile di mq. 36

(da visura catastale), E' distinto in catasto al

Foglio 49 Particella 588, sub. 513 C/2 cl 2 mq. 36 rc. 33,47 €

N.B. Per quest'ultima unità immobiliare, si fa rilevare quanto segue:

L'intero villino costituito dai quattro piani S1-T-1-2 con ingresso da via San Francesco d'Assisi 4/A comprende le unità immobiliari di cui ai punti 5/a e 5/b. Nell'atto di pignoramento infatti, il presente cespite è ubicato al civico 4/D, per cui si presume che lo stesso faccia parte di un'altra proprietà, probabilmente quella confinante. Per essere certi di questa possibilità, e Per cercare di capire ove fosse ubicata l'unità di che trattasi, sono stati richiesti in data 21.07.2011 l'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato (nel quale non viene citato il subalterno 513), nonché la planimetria dell'unità stessa (planimetria non presente nell'archivio informatizzato catastale). Dagli uffici dell'Agenzia del Territorio, viene risposto: *"a seguito delle ricerche effettuate presso l'archivio cartaceo, non è stato possibile reperire la documentazione richiesta in quanto probabilmente fuori posto. Pertanto al momento la sua richiesta non può essere soddisfatta. Tuttavia questo ufficio, nel comunicarle che proseguirà nelle operazioni di ricerca, rimane a disposizione per fornire collaborazione ed eventualmente ulteriori indicazioni utili"*. Ad oggi 15.12.2011 a seguito di richiesta telematica, la planimetria dell'unità non risulta ancora agli atti (vedi all. n. 18). Non si è potuto pertanto, accedere all'immobile interessato, poiché non è stato possibile individuare la sua localizzazione.

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 la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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;

L'intero compendio immobiliare di cui trattasi è conforme ed è corrispondente a quello descritto nell'atto di pignoramento.

Per il solo cespite 5/c, si fa rilevare quanto già specificato nelle note del precedente quesito.

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;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite in banca dati.

Alla data del 15/03/2011, sono state richieste e rilasciate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio le relative planimetrie e precisamente:

- Planimetria relativa alla abitazione fg. 49 part.lla 588 sub. 505 - 509 graffiati piani S1-T-1-2 (Allegato n.6).

- Planimetria relativa al locale garage fg. 49 part.lla 588 sub. 11 piano S1. (Allegato n.7)

Alla data del 21/07/2011 è stata richiesta la planimetria del locale cantina distinto Fg. 49 part. 588 sub. 513 (non presente nell'archivio informatizzato) per questa U.I., come già precedentemente relazionato nel quesito n. 5, non è stato possibile reperire la planimetria, poiché non presente negli archivi cartacei dell'Agenzia del Territorio.

Non è stato possibile redigere la planimetria poiché non è stato possibile effettuare l'accesso, a causa della mancata individuazione e localizzazione dell'immobile.

Tutte e tre le u.i. risultano regolarmente intestate in diù a:

██████████ con sede in ████████, come da visura storica (All. n. 3,4,5).

Dall'esame dello stato dei luoghi, si sono riscontrate delle differenze tra la situazione planimetrica catastale e quella effettivamente risultante in loco.

Le differenze consistono principalmente in:

- a - inesistenza di una porta nel locale cantina posta al piano S.1;
- b - Esistenza di un vano porta che collega il locale garage con il vano scala al piano S.1;
- c - Altre piccole variazioni grafiche di modesta entità;

Per tali incongruenze riscontrate, sono state presentate le necessarie variazioni catastali, mediante:

Presentazione Denuncia di Variazione DOC.FA per diversa distribuzione degli spazi interni riguardante l'abitazione al piano seminterrato, terra, primo e secondo ed il garage al piano seminterrato. Documento registrato con prot. n. RM1437622 del 20/12/2011, si allegano ricevuta di avvenuta denuncia di variazione e planimetrie aggiornate; (Allegati n.11 e 12).

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

Non sono interessati, nell'atto di pignoramento, terreni per i quali è necessario conoscere la destinazione urbanistica.

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 3°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

All'origine, il fabbricato che comprende le U.I. oggetto di pignoramento, fu realizzato con regolare Concessione edilizia n. 145/1990, rilasciata il 16/06/1990 a nome della Società [redacted] srl con sede in [redacted];

Successivamente, in data 25/05/1991 veniva presentata nuova domanda per ottenere la concessione edilizia in variante alla 1^ concessione n. 145/1990 in virtù dell'art. 13 Legge 47/85. Veniva quindi rilasciata regolare Concessione ed. n. 88/1991 in data 13/06/1991.

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico, e da un confronto tra la situazione di progetto (allegato alla seconda ed ultima concessione edil. in atti n. 88/91) con lo stato dei luoghi, nonché con la situazione riportata in catasto, sono state riscontrate delle variazioni, ai fini urbanistici, e precisamente:

- a - Ampliamento al piano terra con aumento di superficie utile residenziale;
- b - Inesistenza di una porta nel locale cantina posta al piano S.;1
- c - Esistenza di un vano porta che collega il locale garage con il vano scala al piano

[Handwritten signature] 15

S.1

d - Altre piccole variazioni grafiche di modesta entità.

Per tali variazioni, si ravvisano degli illeciti edilizi, consistenti in:

- Aumento di superficie utile residenziale e di volume del piano terra;
- Aumento di Volume del piano seminterrato;

Gli illeciti di cui sopra non sono stati sanati, ma potrebbero essere regolarizzati in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

Il fabbricato non è provvisto del certificato di agibilità.

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;

Considerata la tipologia del compendio immobiliare, ed in riferimento a quanto fatto rilevare al quesito 5 per la mancata localizzazione dell'immobile al punto C, si ritiene di dover costituire due lotti e precisamente:

Lotto 1:

a) - Abitazione disposta su 4 piani S1-T-1-2, della superficie utile resid.le calpestabile di mq. 92,11 (piano terra e primo), mq. 9,87 balcone (piano primo); mq. 96,02 n. 2 locali cantina e mq. 5,54 w.c. e dis.(piano sem.to) e mq. 36,50 soffitta e mq. 17,09 a terrazzo (piano secondo), il tutto con annessa corte esclusiva di mq 320 circa; completamente finita nelle strutture interne ed esterne (vedasi foto allegate) ed utilizzata a residenza da parte del signor [REDACTED]

L' U.I. Confina a nord con distacco verso la particella 283; ad est con via S.Francesco D'Assisi, part.lla 588 sub. 9, sub. 510; a sud. con part.lla 588 sub. 12 sub. 512, ad

ovest con distacco verso strada provinciale Baccano - Campagnano.

E' distinto in catasto al Foglio 49,

Particella 588, sub. 505-509 (graffati) cat. A/7 cl 3 cons. 8,5 vani rc. 1251,12 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(b) - Locale garage al piano S1 di pertinenza dell'abitazione di cui al punto a; della superficie calpestabile di mq. 25 circa, completamente finito nelle rifiniture interne ed utilizzato. Anche esternamente è completato nelle rifiniture; confina a nord con rampa d'accesso part. 588 sub. 501, ad est con rampa d'accesso part. 588 sub. 502 e part. 588 sub. 9, a sud con la part. 588 sub. 12, ad ovest part. 588 sub. 509.

E' distinto in catasto al Foglio 49,

Particella 588, sub. 11 cat. C/6 cl 5 cons. 25 mq rc. 25,82 €.

Lotto 2:

c)- Un locale cantina/magazzino al piano S1; della superficie calpestabile di mq. 36 (da visura catastale). E' distinto in catasto al

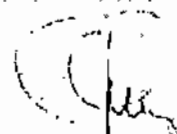
Foglio 49 Particella 588, sub. 513 C/2 cl 2 mq. 36 rc. 33,47 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

L'intero compendio immobiliare è pignorato per la quota di 100/100, a carico dell'unica proprietaria esecutata S.p.a.; pertanto non vi è da prevedere la divisibilità dello stesso in più lotti pro quota.

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 pignorato, al momento del sopralluogo, effettuato in data 29/03/2011, risulta essere occupato dal signor [REDACTED], nato ad [REDACTED], in qualità di possessore detentore, e da sua dichiarazione, per aver contratto nell'anno 1991 un compromesso (preliminare di vendita che non mi è stato fornito) con la [REDACTED] S.r.l., per l'acquisto in suo favore. Acquisto per atto pubblico mai effettuato fino ad oggi. Il sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo, ha dichiarato di essere residente nell'immobile pignorato, già dal 1991 (data di stipula del compromesso), ma di aver trasferito anagraficamente la residenza solo dal 25.08.2010. (vedasi cert. di residenza allegato).

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

Nessuno degli immobili oggetto di pignoramento è interessato da provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

14) determini il valore dell'immobile con espressa e completa 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);

Prima di procedere alla valutazione complessiva dei beni, e quindi alla risposta del quesito formulato, è opportuno evidenziare e prendere in considerazione quanto segue:

Il Comune di Campagnano di Roma è un piccolo centro di 11.000 abitanti, a circa 270 ml s.l.m., posto tra i Comuni di Magliano Romano, Sacrofano, Mazzano Romano, Nepi, Anguillara Sabazia, Formello e Rotta. Dista da Roma 32 km circa. È raggiungibile da Roma percorrendo la via consolare Cassia.

I collegamenti viari, l'attività commerciale, nonché il mercato immobiliare è abbastanza attivo nella zona.

La valutazione delle n.i. costituenti i due lotti di cui al punto 10, viene eseguita, facendo riferimento in parte a quanto sopra detto, ma soprattutto ai prezzi praticati in zona riferiti al mq. di costruzione. Viene preso in considerazione il valore a mq. per nuove costruzioni, decurtato dell'incidenza in base allo stato di manutenzione, dall'epoca di costruzione, esposizione ecc. L'analisi di mercato che è stata condotta dal sottoscritto, ha mirato sostanzialmente nell'espletamento di una indagine conoscitiva dei prezzi attuali di vendita praticati nella zona, per fabbricati o locali similari aventi le stesse caratteristiche, presi a campione nella stessa zona o in zone assimilabili. Non escludo di aver trovato una certa difficoltà per il reperimento di atti o documenti probatori (compromessi di vendita, scritture private) che comprovassero il prezzo a mq.

Ho potuto soltanto raccogliere delle dichiarazioni verbali dalla gente comune, sui prezzi praticati nella zona, verificando se queste ultime fossero attendibili o meno. Da informazioni assunte e dalla disponibilità di alcune agenzie immobiliari del posto, ho potuto ricavare degli elementi validi per poter risalire al più probabile prezzo di mercato. Tenuto conto delle qualità oggettive afferenti l'immobile, di tutte le caratteristiche precedentemente analizzate, dell'epoca di costruzione, della tipologia, della destinazione d'uso attuale, del suo stato generale e particolare di conservazione e manutenzione della superficie esterna di pertinenza catastalmente circoscritta.

VALUTAZIONE DEL LOTTO n.1

a) - Abitazione disposta su 4 piani S1-T-1-2, della superficie utile resid.le calpestabile di mq. 92,11 (piano terra e primo), mq. 9,87 balcone (piano primo); mq. 96,02 n. 2 locali cantina e mq. 5,54 w.c. e dis. (piano sem.to) e mq. 36,50 soffitta e mq. 17,09 a terrazzo (piano secondo), il tutto con annessa corte esclusiva di mq 320 circa; completamente finita nelle strutture interne ed esterne (vedasi foto allegate) ed utilizzata a residenza da parte del signor [REDACTED] (compromissario).

E' U.I. Confina a nord con distacco verso la particella 283 ; ad est con via S.Francesco D'Assisi, part.lla 588 sub. 9, sub. 510; a sud con part.lla 588 sub. 12 sub. 512, ad ovest con distacco verso strada provinciale Baccano-Campagnano.

E' distinto in catasto al Foglio 49,

Particella 588, sub.505-509 (graffati) cat. A/7 cl 3 v. 8,53 re.1251,12 €.

Sono stati rilevati dei valori a mq. variabili da € 1500,00 ad € 2300,00 per nuove abitazioni.

Superficie comune mq. $92,11 \times 1,15 = 105,93 \times 1900,00 \times 0,95^* =$ € 191.203,65

Superficie a balconi mq. $9,87 \times 0,25 = 2,47 \times 1900,00 \times 0,95^* =$ € 4458,35

Superficie a cantina mq. $101,56 \times 0,25 = 25,39 \times 1900,00 \times 0,95^* =$ € 45.828,95

Soffitta+terrazzo mq. $53,69 \times 0,25 = 13,42 \times 1900,00 \times 0,95^* =$ € 24.223,10

Area di corte scoperta (giardino) mq. Incid.za 10% = € 26.571,40

valore totale € 292.285,45

* Coefficiente di detrazione per epoca di costruzione .

1,15 Coefficiente di maggiorazione incidenza murature;

b) - Locale garage posto al piano seminterrato, della superficie calpestabile di mq. 25 circa, completamente finito nelle rifiniture interne ed utilizzato. Anche esternamente è completato nelle rifiniture. ; confina a nord con rampa d'accesso part. 588 sub. 501, ad est con rampa d'accesso part. 588 sub. 502 e part. 588 sub. 9; a sud con la part. 588 sub. 12, ad ovest part. 588 sub. 509.

E' distinto in catasto al

Foglio 49, Particella 588, sub. 11 C/6 cl 5 mq. 25 rc. 25,82 €

Superficie comm.le mq. $25,00 \times 1,15 = 28,75 \times 800,00 \times 0,95^* =$ **€ 21.850,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

valore totale lotto 1

€ 314.135,45

VALUTAZIONE DEL LOTTO n. 2

— **Locale cantina / magazzino** posto al piano seminterrato, della superficie calpestabile di mq. 36 (da visura catastale).

E' distinto in catasto al

Foglio 49 Particella 588, sub. 513 cat. C/2 cl. 2 cons. 36 mq rc. 33,47 €

Superficie comm.le mq. $36,00 \times 1,15 = 41,40 \times 600,00 \times 0,95^* =$ **€ 23.598,00**

valore totale lotto 2

€ 23.598,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sperando di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi allo scopo di far conoscere al Giudice la verità, si chiude la presente perizia composta di n. 1 pagina di frontespizio, oltre a n. 21 pagine dattiloscritte su una sola facciata.

Si allega:

1. N.1 stralcio catastale del foglio 49 del Comune di Campagnano;
2. N. 30 foto su 15 fogli A/4;
3. Visura catastale u.i.u. Foglio n. 49 part. 588 sub. 505- 509 graffiati (abitazione);
4. Visura catastale u.i.u. Foglio n. 49 part. 588 sub. 11; (garage);
5. Visura catastale u.i.u. Foglio n. 49 part. 588 sub. 513; (cantina)
6. Planimetria catastale (presentata in data 19/05/1998) relativa all'abitazione;
7. Planimetria catastale (presentata in data 18/02/1994) relativa al garage;
8. Richiesta planimetria catastale non presente nell'archivio informatizzato Foglio n. 49 part. 588 sub. 513 (cantina);
9. Certificazione per irreperibilità planimetria dell'Agenzia del Territorio;
10. Elaborato planimetrico dell'intero fabbricato quadrifamiliare con elenco subalterni;
11. Nuova Planimetria catastale aggiornata (presentata in data 19/12/2011) relativa all'abitazione e ric. Avvenuta Denuncia di Variazione;
12. Nuova Planimetria catastale aggiornata (presentata in data 19/12/2011) relativa al garage;

13. Visure ipotecarie effettuate il 21.07.2011;
14. Certificato storico di residenza del sig. [REDACTED];
15. Richiesta di accesso per visione e copia atti Comune di Campagnano di Roma;
16. n.1 fotocopia Concessione edilizia n. 145/90 del 16.06.1990;
17. n.1 fotocopia Concessione edilizia n. 88/91 del 13.06.1991 e relativo elaborato di progetto (stralcio);
18. Richiesta planimetria Foglio n. 49 part. 588 sub.513 (cantina);
19. Verbale di sopralluogo;
20. Distinta spese ed onorario;

Palestrina, lì 20.12.2011

Il perito:

Geom. Natalino COLAGROSSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI COPERTURA

RG. E.I. 3183/2008 - IL GIORNO 29/03/2011

ALL' ORE 12.30 PRESSO L'UNITÀ IMMOBILIARE

SI È IN CAMPAGNANO ROMANO, V. FRAN-

CESCO D'ASSISI, N. 4/A. HANNO AVUTO

INIZIO LE OPERAZIONI PERITAL' E' PRESENTI

L'AVV. [REDACTED] IN QUALITÀ DI

POSSESSORE COMPROMISSARIO E RESIDENTE

AD

E' STATA EF-

FETTUATA UNA VISITAZIONE DELL'INTERA

U.I. ED E' STATA PRODOTTA DOCUMENTAZIONE

SCHE FOTOGRAFICA PER LA RAP-

PRESENTAZIONE ATTUALE DELLO STATO

DEI LUOGHI. ALL' ORE 14.00 SI

CHIUSO IL PRESENTE VERBALE

IL CUI CONTENUTO E' STATO VERIFICATO

IL CUI CONTENUTO E' STATO VERIFICATO


fm [illegible]