

ORIGINALE



TRIBUNALE DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO ESEC. N°3771/2009 R.G.E.

alla causa promossa dalla [redacted] contro [redacted]

P R E M E S S O

- che all'udienza del 02.11.2010 il sottoscritto arch. Velio Rossini nato a Panicale PG il 28/1/47 residente a Tivoli via Tiburtina 37 veniva nominato dal Giudice Dottssa A. DI GIULIO C.T.U. alla causa in oggetto
- che dopo il giuramento di rito, venivano affidati al C.T.U. i seguenti incarichi:

1. verifichi ,prima di ogni altra attivita', 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.

Gli allegati all'atto di pignoramento estratti catastali certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e l'atto di compravendita del notaio Giuseppe Farinella completano la documentazione di cui all'art.562,2 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.

Malgrado vari tentativi non è stato possibile notificare all'esecutato la possibilità di accedere nell'immobile per cui si è resa neccessaria la nomina di un custode giudiziario.

In data 11/10/11 veniva svolto l'accesso nei locali oggetto di esecuzione, presente il custode giudiziario avvocato Emanuele Giare', le operazioni di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

27.10.2011
DEPOSITO IN CANCELLERIA

accesso ben descritte nel verbale allegato , e la situazione di possesso, accertata dal custode giudiziario ,(relazione dell'avvocato Giare') anche con successivi accessi, risulta che i locali sono occupati senza titolo

3. Indichi l'esperto, se il bene pignorato e' di proprieta' 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. 6/6/2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Come si evince dall'atto di compravendita del notaio Giuseppe Farinella Rep. N°2173 del 05.10.2004 . acquistava dalla

s.r.l. la proprietà superficiale delle seguenti porzioni immobiliari site in comune di Guidonia Montecelio (RM), Località Collefiorito, via dei Mughetti 2, e precisamente:

- locale uso negozio al piano terra, distinto con il n°6, confinante con: locale n°5, locale n°7, galleria e corridoio, salvo se altri;
- locale ad uso negozio posto al piano terra distinto con il n°7, confinante con: locale n°6, locale n°8, galleria e corridoio, salvo se altri.

Dati Catastali:

quanto sopra risulta distinto al catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (RM) al foglio 7, particella 556:

subalterno 11 (undici) z.c.2, classe 2, mq 118, rendita catastale euro 3.376.18 via dei Mughetti p.T. (interno sei)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- subalterno 12 (dodici) z.c.2, classe 2, mq 118, rendita catastale euro 3.376.18 via dei Mughetti p.T. (interno sette) entrambi intestati alla parte venditrice.

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;

Come già detto sull'immobile esiste il diritto di superficie che con convezione stipulata con atto a rogito del notaio Lucia Indelicato di Guidonia Montecelio in data 20.12.1984 rep. 5.341/827 registrato a Tivoli in data 03.01.1985 al n°14 trascritto a Roma in data 16.01.1985 al n° 1.095 di formalità il Comune di Guidonia Montecelio ha concesso, ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n°865 alla società "3 B - S.R.L." con sede in Roma il diritto di superficie per 99 anni rinnovabili a norma di convenzione sull'aerea in corso di acquisizione sita in Comune di Guidonia Montecelio, Località Collefiorito, Piano di Zona A, settore V, lotto SC/2 distinto il tutto in catasto terreni al foglio 7, part.556, 558, 559, 562, 563;

-che il diritto di superficie è stato concesso per costruire sull'aerea edifici per servizi commerciali e direzionali in conformità al Piano di zona.

Il costo di affrancazione si valuta in questo modo (come riferiscono dall'ufficio Demanio del Comune di Guidonia)

- valore attuale di mercato del terreno euro 400/ mq,
- media con reddito dominicale euro 200/ mq,
- abbattimento euro $200 \times 06 =$ euro 72,
- costo affrancazione euro $200 - 72 = 128/$ mq lordo.

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, etc)

I due locali sono situati a Guidonia nella zona 167 di Collefiorito, via dei Mughetti numero civico 2 piano terra

Sono situati all'interno di un edificio ad attività commerciali distribuiti lungo due corridoi su uno dei quali affacciano i due locali oggetto di esecuzione che nella piantina dell'atto di compravendita allegato sono contraddistinti in catasto con i numeri sub 11 e sub 12 del foglio 7, particella 556 (interno 6 e 7) come si evince nella cartina, i due locali attigui confinano su i due lati minori, sui corridoi dove si svolgono varie attività (Bar Banca Nazionale del Lavoro, Centro anziani, etc) sui lati maggiori con i sub 10 e 13.

La superficie calpestabile per il locale sub 11 è di mq 107,9

Per il sub 12 è di mq104

Eventuali pertinenze in comune riguardano soltanto i corridoi su cui si aprono gli ingressi.

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:) 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 contenuti nel pignoramento individuano i due locali oggetto di esecuzione.

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;

Non necessita alcuna variazione catastale.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per i servizi commerciali e direzionali del piano di zona 167 edilizia economica e popolare.

9. indichi la conformita' o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilita'. 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. 6/6/01 n°380 e 40, comma 6° della L. 28/2/85 n°47

Il fabbricato è stato realizzato in forza di concessione edilizia rilasciata in data 15.01.85 n°9 e successive varianti rilasciati in data 30.11.85 n°512 e 518 in data 17.07.87 n°348/87 e dispone di agibilità con decorrenza 30.03.88

10. dica se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' 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;
I beni possono anche vendersi in due lotti oppure un unico lotto essendo due locali distinti e autonomi seppur attigui attualmente anche comunicanti

11. dica, se l'immobile e' 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 indivisibilita', eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dalla L. 3/6/1940 n° 1078

L'immobile e pignorato completamente.

12 accerti se l'immobile e' 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/3/78 n°59 convertito in L. 18/5/78 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;

La relazione del custode giudiziario avv. Giare' chiarisce ampiamente questo punto, in sintesi i locali attualmente destinati a sale giochi sono occupati senza titolo opponibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 esiste tale ipotesi.

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 nove 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).

Il valore dell'immobile viene valutato in base all'allegato certificato dell'agenzia del territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari e con analisi dirette fatte dal sottoscritto in agenzie immobiliari della zona dove

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ricadono gli immobili oggetto di esecuzione – dalle analisi condotte risulta un valore massimo di euro 2.600 ed un minimo di euro 2.100.

In questo caso si deve assumere il valore massimo in quanto i locali sono stati oggetto di notevoli interventi migliorativi ai fini delle attività che si sarebbero dovute svolgere (impianti di illuminazione speciali, controsoffitti di alto valore estetico, pareti con rivestimenti estetici, quello che avrebbe dovuto essere in pratica un piccolo casino) sono inoltre dotati entrambi di servizi igienici

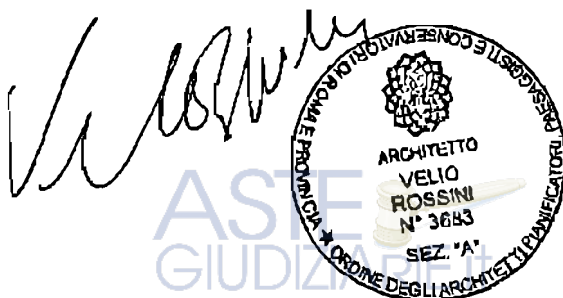
Dal valore succitato deve inoltre essere decurtato l'importo per l'affrancazione dal diritto di superficie di Comune di Guidonia pari ad euro 120/mq lordo.

Il valore finale sarà €2600-€120(diritti di affrancazione)=€2.480

Il valore per il locale sub.11 e' mq 107,9x 2480=€ 267.592

Il valore del locale sub 12 e' mq 104x2480=€ 257.920

Il valore totale in caso di vendita accorpando i due locali e' di € 525.512



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE 3771/09 TRIBUNALE DI TIVOLI

VERBALE ACCESSO ALL'IMMOBILE DELL'11/10/2011

Il giorno 11 ottobre 2011 sono presenti per l'accesso forzoso agli immobili pignorati il Custode Giudiziario zur. Emanuele Ciare, coadiuvato dal fabbro [REDACTED] e il CTU nominato arch. Vello Rossini. Alle ore 12:10 vengono individuati gli immobili in questione come da planimetria in possesso dell'arch. Rossini. All'esterno risultano inaspettate di una sala giochi - slot machine con una cassetta postale a nome [REDACTED]. Iniziate le operazioni per l'accesso forzoso interviene un avventore del Bar prospiciente che ci informa che stesse in loco aprendo una sala giochi e provvedere a chiamare un soggetto in possesso delle chiavi dell'immobile il quale si presentava in loco aprendo una delle due serrande che immettono in locali ove insistono tavoli da gioco con sedie come da foto scattate dall'arch. Rossini. Il soggetto di nome Vittorio, si dichiara in possesso delle chiavi quale operaio che si era occupato di lavori nella sala giochi. Lo stesso fornisce il n° di cellulare del presunto proprietario tale [REDACTED] il quale, contattato dall'arch. Rossini, si dichiara a conoscenza dell'esecuzione

immobiliare gravante sugli immobili L'arch.
Rossini, intendo effettuare i versamenti opportuni
e i fini dell'espletamento della C.T.U.
Veniva a questo punto contestata dal custode
Giuliano il Sig. [redacted] il quale si era in
possesso di contratto preliminare di compravendita
con contratto d'uso per l'utilizzo immediato e
momentaneo dell'immobile. Al fine dell'accesso
bonario nell'immobile e della verifica dei documenti
veniva fissato nuovo appuntamento in loco con
il Sig. Foglietti, oggi fuori sede, per giovedì
13 ottobre ore 15,30. Veniva inoltre identificato
il possessore delle chiavi, tale [redacted]
Alle ore 13,30 veniva chiuso il presente
verbale.

[redacted]

[redacted]

VERBALE DI ACCESSO AGLI IMMOBILI DEL 13.10.2011

Il giorno 13 ottobre 2011 sono presenti nel luogo di
oggetto di pignoramento il Custode Giudiziaro
Avv. Emanuele Giare' ed il detentore dell'immobile

Non è presente il fabbro in
avuto il 1° aver già rappresentato al Custode
le difficoltà nel liberare i locali in poco tempo
dei numerosi beni mobili di sua proprietà ivi
allacciati (come visibili dalle foto scattate dall'arch.

Rossini durante l'accesso precedente dell'11.10.2011.

Il detentore consegna copie
preliminare di comparanda con immissione
istantanea del possesso dell'11 febbraio 2010.
L'avv. Giare' rappresenta al detentore che
tale scrittura non è opponibile alla procedura
in quanto posteriore al pignoramento e che
quindi, quale detentore posteriore sostanzialmente
senza titolo valido è obbligato a consentire
l'immissione nel possesso del sottoscritto Custode

Giudiziaro in rappresentanza della procedura
esecutiva. Il detentore quindi rappresentando
i notevoli investimenti già effettuati per l'attività
che era in via di essere iniziata, di essere in possesso
di regolare licenze di sale pubbliche di gioco, giochi
di scommesse e internet-point rilasciate dal

X
Arch. Rossini