



TRIBUNALE DI VELLETRI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 549/2012

PROMOSSA DA :

CONTRO :



INCARICO 28 maggio 2013  
UDIENZA 27 maggio 2014



Consulenza tecnica d'ufficio - Es. Immobiliare R.G.E. n° 549/2012

promossa da [REDACTED] SRL contro [REDACTED]

1 - Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la

Cancelleria del Tribunale di Velletri e trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Roma 2° il 11/07/2012 al Reg. Part. n.

22578 e n. 32028 Reg. Gen., la S.A. [REDACTED] chiede al

Tribunale di Velletri l'espropriaione del seguente immobile

ubicato nel Comune di MARINO (RM) e precisamente:

"unità immobiliare sita nel Comune di Marino (RM), Via Nino

Bixio n. 39 piano terra int. 1, distinto al N.C.E.U. al foglio

16, particella 739, sub 5, natura A/4 abitazione di tipo

popolare consistenza vani 4 di proprietà per 550/1000 del

Sign. [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Dello Sbarba, residente in Ariccia

(Roma) Viale dei Cerri n. 3 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri

di Roma e Provincia al n°10791, nominato esperto nella procedura

esecutiva in epigrafe, invitato in data 28/05/2013

dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione, ha prestato

giuramento al fine di procedere alle operazioni affidate

consistenti nel:

1) verificare, 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; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descrivere, 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.);

3) accertare 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; 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;

4) procedere, 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;

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

comunale;

6) indicare 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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;

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione

procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) determinare 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);

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (CD rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica.

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi 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;



15) intervenire 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;

16) allegare 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);

17) allegare 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;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

19) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

20) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

## 2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza.



A seguito dell'incarico ricevuto e sulla scorta della documentazione depositata presso il Tribunale di Velletri, il sottoscritto ha dato immediato inizio alle operazioni peritali effettuando i necessari accertamenti presso il Comune di Marino (Roma), il N.C.E.U. e sul luogo dove è ubicato l'immobile al fine di poter eseguire i rilievi ed ispezione generale dei luoghi.

### 3 - Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

Quesito n. 1: da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta che il bene pignorato consiste in quello enunciato nella certificazione notarile posta nel fascicolo dell'esecuzione, è stata inoltre acquisita la planimetria dell'immobile depositata al NCEU (Allegato 'A') ed dell'allegato planimetrico (Allegato 'B'); inoltre si allega l'estratto catastale del foglio 16 del Comune di Marino (Allegato 'C');

Quesito n. 2: L'immobile oggetto della procedura esecutiva è costituito da "abitazione in porzione di fabbricato" ubicata nel Comune di Marino (Roma) loc. Cava dei Selci con accesso dal n.c. 39 di Via Nino Bixio (Vedere fotografie Allegate) e più precisamente:

*abitazione composta da piano terra e piano primo, il piano terra consta di pranzo-soggiorno, wc., cucina e scala che porta al piano primo composto a sua volta da camera e balconcino. Inoltre a piano terra risulta un portico a livello. Le superfici attuali sono le seguenti: Appartamento piano terra e primo circa mq. 85,00, portico circa mq. 18,00, balconcino circa mq. 2,50. Il cespite*



confina con distacco su Via Nino Bixio e su Via Paiella Catullo, interno 2, salvo altri. Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Roma (già Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Marino, al Foglio 16 particella 739 sub. 5, Cat. A/4, classe 3, vani 4, R.C. € 247,90. (Vedere planimetria e visure Allegati "A-D"). Il bene risulta intestato catastalmente



proprietario per successione, è proprietaria per 450/1000. La Sig.ra [REDACTED] è deceduta a Roma il 21/01/2011 come da certificato di morte (Vedere Allegato "E"). Lo scrivente non è riuscito a reperire elementi che facciano ritenere presentata la denuncia di successione.

#### DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILRE ESECUTATO

A B I T A Z I O N E						
Comune	Marino		Località	Cava dei Selci		
<i>Via Nino Bixio n. 39 Piano T-1</i>						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.
16	739	05-gen	A/4	3	4	247,90

L'edificio di cui fa parte l'immobile esecutato è un corpo di fabbrica a due piani fuori terra con copertura a terrazza e struttura portante in muratura. Internamente i pavimenti sono in

gres con pareti intonacate e finite a tinta lavabile. Gli infissi, porte e finestre, sono in legno verniciato.

Il confronto tra la planimetria Allegato 'A' (planimetria catastale) e quella del progetto in sanatoria approvato e depositato presso il

Comune di Marino non coincidono in quanto sono stati fatti degli abusi.

#### CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Piano terra- primo	85,00	1,00	85,00
Portico	18,00	0,30	5,40
Balcone	2,50	0,25	0,63
<b>TOTALE</b>			<b>91,03</b>

- Quesito n. 3: Come evidenziato nella relazione in atti dal delegato Avv. G. Adotti non vi era rispondenza tra quanto risultante dalle visure catastali e quanto risultante presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari laddove l'immobile risulta in capo al debitore esecutato. Infatti mentre alla Conservatoria l'immobile esecutato fog. 16 part. 739 sub 5 risulta in capo ad [REDACTED] per 550/1000 nella visura

catastale il sub 5 risultava intestato a [REDACTED] per 550/1000. Da ciò lo scrivente ha provveduto ad una rettifica di intestazione di attualità catastale (Vedere Allegato "F") e, come si evince dal certificato catastale (Allegato "D"), la particella sub 5 risulta ora intestata [REDACTED]

- Quesito n. 4: Non si è provveduto ad eseguire variazione catastale in quanto la planimetria catastale (Allegato "A") rappresenta quanto rilevato nel sopralluogo.

- Quesito n. 5: Lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato ove sorge l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione è inserito nel P.R.G. nella zona B5 di completamento.

- Quesito n. 6: E' stato eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marino dove risulta che l'immobile oggetto dell'esecuzione è stato realizzato in forza della concessione edilizia in sanatoria n. 502/S del 20/11/2001 rilasciata al richiedente Sig. [REDACTED] (Vedere Allegato "G"). Nel giorno del sopralluogo, come già riferito, sono state riscontrate opere difformi al progetto di sanatoria eseguite senza autorizzazione. Gli abusi consistono nella divisione dell'unità immobiliare prevista nella sanatoria in due appartamenti int. 1 ed interno 2. Da informazioni prese presso l'UTC del Comune di Marino l'abuso sopra descritto è sanabile con DIA. Per quanto riguarda le spese occorrenti, tecniche e non, lo scrivente le valuta in € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).

- Quesito n. 7: L'unità immobiliare di cui all'esecuzione in epigrafe deve essere venduta in un unico lotto.

- Quesito n. 8: Lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile risulta pianorato in quota 550/1000 a nome di [REDACTED]

nato a [REDACTED]

proprietario per [REDACTED]

- Quesito n. 9: Nell'espletare il sopralluogo il sottoscritto ha constatando che l'immobile risulta occupato dall'esecutato

(Vedere Verbale sopralluogo Allegato 'H').

- Quesito n. 10: Ho riferito al quesito precedente.

- Quesito n. 11: L'area su cui sorge l'edificio risulta libera da vincoli.

-Quesito n. 12: Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il criterio Sintetico in base alla quotazione di mercato di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano posti in vendita o venduti immobili negli ultimi mesi. Lo scrivente, per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, ha compiuto una ampia consultazione sia su siti Internet di agenzie immobiliari quotate in campo nazionale che sul sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni Immobiliari" di cui ne allega la copia (Quotazioni OMI Vedere Allegato "I"). Inoltre tenuto conto, per quanto potuto accertare della struttura, delle condizioni di finitura, conservazione e manutenzione, e del processo involutivo che il mercato immobiliare sta attraversando, lo scrivente ritiene che all'immobile abitativo si può attribuire un prezzo di € 1.900,00 al mq./ragguagliato. Poiché la superficie raggagliata totale risulta di circa mq. 91,00 ed essendo il prezzo di vendita per l'abitazione pari ad € 1.900,00 al mq., il suo valore di stima è € 172.900,00. Poiché la quota pignorata in capo all'esecutato Sig. Ardonini Mauro è di 550/1000 il valore di stima dell'immobile da porre all'asta è di  $\text{€ } 172.900,00 \times 550/1000 = \text{€ } 95.095,00$  arrotondato a **€ 95.000,00 (euro novantacinquemila/00)**.

-Quesito n. 13: Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione di tutti gli accertamenti eseguiti.

-Quesito n. 14: Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad allegare copie della relazione con tutti gli allegati.

-Quesito n. 15: Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il 27 maggio 2014.

-Quesito n. 16: Verrà depositato l'elaborato peritale nei dieci giorni antecedenti l'ordinanza di vendita che risulta essere il 27 maggio 2014.

-Quesito n. 17: Le fotografie dello stato attuale sono indicate in fondo alla presente relazione.

-Quesito n. 18: Alla relazione peritale sono indicate le planimetrie catastali.

-Quesito n. 19: Nulla da riferire avendo svolto il sopralluogo senza problemi.

-Quesito n. 20:

#### LOTTO UNICO: "ABITAZIONE"

Comune	Marino (RM)
Via/numero civico	Via Nino Bixio n. 39
Piano	Terra - Piano primo
Confini	distacco Via Nino Bixio e Via Paiella Catullo, interno 2, s.a.
Foglio	16
Particella	739
Subalterno	sub. 5
Categoria	A/4
Classe	3
Vani	4

Rendita	€ 247,79
---------	----------

- Quesito n. 21: Vengono depositate n. 2 copie della relazione peritale su supporto magnetico.

**CONCLUSIONI**

Sulla scorta di quanto fin qui trattato l'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare n° 549/2012 promossa

da [REDACTED] contro [REDACTED] può essere messo in vendita secondo un lotto unico così formato:

*Lotto unico - Abitazione sita in Marino Loc. Cava dei Selci Via Nino Bixio n. 39 composta al piano terra da portico a livello, pranzo-soggiorno, WC, cucina e scala, piano primo con camera e balconcino. L'abitazione ha una superficie di circa mq. 85,00, il balconcino ha una superficie di circa mq. 2,50 e il portico ha una superficie di circa mq. 18,00. L'immobile ha abusi sanabili. Il cespite confina con distacco Via Nino Bixio e Via Paiella Catullo, int. 2, s.a.. Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Roma del Comune di Marino, al Foglio 16 particella 739 sub. 5, Cat. A/4, classe 3, vani 4, R.C. € 247,90. Prezzo a base d'asta desunto dal valore stimato per i 550/1000 in capo all'esecutato è di € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00). Tanto doveva il sottoscritto riferire all'incarico ricevuto.*

Ariccia, il

aprile 2014

Il C.T.U.  
(Ing. Giuseppe Dello Sbarba)