

STUDIO TECNICO GEOMETRI PATRIZIO SARACENI E LUCIANO FELICI
VIALE BRUNO BUOZZI N. 17 00049 VELLETRI – TEL. 069641225 FAX 069641228

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 348/06

Esecutati:

Creditore procedente: **CAPITALIA SERVICE J.V. s.r.l. sede Roma**

Creditore intervenuto: GERIT S.p.a. sede Roma

Giudice dell'esecuzione : Dott. Riccardo AUDINO

Custode giudiziario: Avvocato Perla FERRI

Esperto: **Geom. Patrizio SARACENI**, con incarico in data 2 aprile 2009

TRIBUNALE DI VELLETRI
CANCELLERIA CIVILE
DEPOSITATO
- 9 DIC 2009
IL CANCELLIERE

Per praticità il sottoscritto riporta qui appresso il testo integrale dei 21 quesiti formulati in modo che nella relazione verrà indicato soltanto il numero del quesito in trattazione.

- 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) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 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) **depositare**, 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, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17) **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);
- 18) **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;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **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;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

Nota: l'ultimo quesito, il ventunesimo, non verrà trattato in quanto non è più ritenuto necessario estrarre la copia integrale del fascicolo.

RELAZIONE CON LA TRATTAZIONE DEI VENTI QUESITI

Quesito n° 1

E' stata verificata l'esistenza in atti della certificazione notarile, la prima prodotta dall'Istituto esecutore datata 10/8/2006, la seconda del Notaio Bruna Pistolesi di Velletri, redatta per incarico del Giudice della Esecuzione, datata 20/02/2009.

Pertanto si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a tale data relative a:

Immobile principale

A CARICO DI

ISCRIZIONI:

- ipoteca iscritta in Roma 2 perla somma di lire 169.167.000 in data 18 ottobre 1995 al n. 5726 di formalità A FAVORE DI
i garanzia
di numero dodici cambiali e gravante sull'immobile di Ha 4.19.75;
- ipoteca legale iscritta in data 11 ottobre 2001 al n. 8719 di formalità per lire 339.429.728 A FAVORE Servizio Riscossione Tributi Concessioni della Provincia di Roma sul terreno in catasto al foglio 9 particelle 181, 182, 189;
- ipoteca iscritta in data 10 luglio 2003 al n. 7759 di formalità per euro 350.000,00 A FAVORE di CAPITALIA S.p.A., e gravante sui terreni foglio 9 particelle 170, 172, 173, 174, 167, 168, 169, 470, 467, 465, 179, 180.

ipoteca legale iscritta in data 15 novembre 2005 al n. 22001 di formalità per euro 11.784,00 A FAVORE di Servizio Riscossione Tributi Concessione Provincia Roma sul terreno foglio 9 particelle 167, 168, 169 per la quota pari ad un mezzo (1/2).

TRASCRIZIONI

- NULLA, oltre al pignoramento a favore di CAPITALIA s.p.a., (formalità 33569 del 9 agosto 2006), avanti descritto.

Ai fini della corretta identificazione del bene, è stato acquisito (dopo le variazioni e i nuovi accatastamenti da me redatti) l'estratto della mappa attuale (allegato "A"), il certificato di destinazione urbanistica (allegato "B"), ed i seguenti tre titoli di proprietà:

-acquisto dei coniugi [redacted] da [redacted] con atto Notaio Rosa Dorsa di Albano Laziale del 5 aprile 1993, rep. 15418, riguardante i terreni indicati nell'atto di pignoramento, punti 1/a - 2/a (allegato

"C/1");

-acquisto dei coniugi [redacted] da [redacted] e [redacted] con atto Notaio Rosa Dorsa di Albano Laziale del 27 luglio 1993, rep. 16399, riguardante i terreni indicati nell'atto di pignoramento, punto 1/b - 2/b (allegato "C/2");

-acquisto del solo [redacted] da [redacted] con atto Notaio Luca Falcioni di Roma del 26/05/2000, Rep. 2653, riguardante il terreno indicato nell'atto di pignoramento, punto 1/c (allegato "C/3").

Quesito n. 2

Dopo aver effettuato vari accessi sui luoghi, anche per eseguire i necessari rilievi topografici con apposita strumentazione, e sulla base della complessa documentazione acquisita, posso così descrivere gli immobili pignorati:

Immobile principale

Complesso commerciale (ristorante e bar) e sportivo (laghetto artificiale), con terreno di pertinenza ricadente in zona agricola di P.R.G., sito in Genzano di Roma in località "Pozzo Bonelli" in Via Pozzo Bonelli, civico 15, la porzione commerciale e sportiva, e civico 17 la porzione prettamente agricola.

L'immobile pignorato, comprese anche le aree di sedime dei fabbricati urbani, è della superficie complessiva di Ha 4.19.75 e confina nell'insieme con la via Pozzo Bonelli, con la proprietà esclusiva di [REDACTED] con la proprietà [REDACTED] salvo altri.

Attualmente i fabbricati esistenti nel comprensorio sono in numero di sei dei quali quattro (uno oggetto di ampliamento) già inseriti nella mappa catastale e due di necessario nuovo inserimento in questa fase di c.t.u. .

Postulando il quesito "all'attualità", a prescindere dall'aggiornamento richiesto nel quarto quesito, si descrive l'intero immobile come appresso:

A) Terreno, con accesso da Via Pozzo Bonelli, civico 15, di proprietà indivisa per 1/2 ciascuno degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], della complessiva estensione di Ha 4.19.75, distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al foglio 9 con le particelle 167-168-587-174-475-478-479-480-481-482--484-485-590-591-592-594-595-651-652-653-654, con sovrastanti sei fabbricati, quali:

1) attività commerciale, ristorante, ricadente al piano terra- rialzato che si estende su due livelli, con la differenza di circa m. 1,05, coperto a tetto a più falde con pendenze variabili; sopraelevato, unitamente ad ampio piazzale esterno, di circa m.1,30 dal piano di campagna che circonda. Da tale piazzale vi è all'ingresso una verandina a vetri, precaria.

La superficie calpestabile risulta di mq. 339,78 costituita dalla somma di quelle dei singoli ambienti, come appresso: sala principale mq 177,55, altra sala mq 97,00, zona cucina mq 42,80, disimpegno servizi igienici mq 5,65, vano spogliatoio ubicato d'angolo mq 3,95, altro vano simile mq 3,80, vano disimpegno e due wc per complessivi mq. 8,10, piccolo vano con accesso dalla sala principale mq 0,93.

Le altezze interne differiscono tra loro (circa m. 2,45- 2,55- 2,60- 2,90- 3,05- 3,40) stante, come sopra indicato, il dislivello dei calpestii e le variazioni delle pendenze delle coperture a vista.

Caratteristiche

- strutture verticali muratura in blocchetti di tufo e piedritti in legno;
- copertura a tetto con armatura in legno;
- manto di copertura in tegole vario tipo;
- scala in legno di collegamento tra le due sale;
- portoncini d'ingresso e finestre in alluminio;
- prospetti parte in muratura a faccia vista e parte intonacate;
- pavimenti in monocottura di varie dimensioni;
- verandina di ingresso in alluminio e vetri;
- porte interne in legno tamburato;

Impianti:

- a) smaltimento acque bianche e nere alla fossa biologica;
- b) approvvigionamento idrico da acquedotto;
- c) riscaldamento e climatizzazione;
- d) impianto elettrico con salvavita;
- e) impianto televisivo;
- f) impianto telefonico;
- g) forno da ristorante;
- h) celle frigorifere componibili;
- i) cucina completa con tutti gli apparecchi e accessori per un usuale ristorante;
- l) w.c. completi di lavabo e vaso igienico con pareti completamente rivestite in maioliche.

Confina tutt'intorno con il terreno più sopra descritto (compresa una piccola zona di risulta da manufatto già in mappa ma demolito) ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 con la particella 594, categoria "D/8", Rendita € 17,700,00.

- 2) Attività commerciale, bar, ubicato poco distante, ricadente al piano terra, coperto a tetto. La superficie calpestabile risulta di mq. 50,71 costituita dalla somma di quelle dei singoli ambienti, come appresso: saletta di mq. 31,91, disimpegno senza finestre di mq. 6,07, wc di mq. 3,24, altro vano di mq. 9,49. Oltre al portico antistante i due ingressi della saletta, di mq. 14,97. L'altezza della saletta è di metri 2,20-3,20, 2,50 circa, quella del disimpegno di metri 2,05-2,75 circa, quella del vano ripostiglio di metri 3,05 - 2,65 e quella del wc di m. 2,05 - 2,75.

caratteristiche

strutture verticali muratura in blocchetti di tufo e piedritti in legno;

copertura a tetto con armatura in legno;

manto di copertura in tegole di vario tipo;

porta d'ingresso in metallo;

prospetti muratura a faccia vista di blocchetti di tufo con mattoni;

pavimento in monocottura;

porticato in legno;

infissi esterni: in metallo con persiane e finestre a vetri;

Impianti:

a) smaltimento acque bianche e nere alla fossa biologica;

b) approvvigionamento idrico da acquedotto;

c) impianto elettrico con salvavita;

d) impianto televisivo;

e) w.c. con tazza e lavabo con pareti maiolicate.

Confina tutt'intorno con il terreno più sopra descritto ed è censito al Catasto

Fabbricati al foglio 9 con la particella 595, categoria C/1, classe 4[^], consistenza mq. 56,

Rendita € 1.625,39.

3) Piccolo manufatto destinato a servizi, ricadente al piano terra, coperto a tetto. La

superficie calpestabile complessiva è di mq. 10,20 costituita dalla somma di quelle

dei singoli ambienti, come appresso: ripostiglio mq. 4,90, wc mq 2,70, altro wc mq.

2,60.

Oltre ad un portico angolare di mq. 24,25. L'altezza dei vani varia (data la copertura a vista) da metri 2,25 a m. 2,35.

Caratteristiche

- strutture verticali muratura in blocchetti di tufo;
- copertura a tetto;
- manto di copertura in tegole di laterizio;
- porte d'ingresso in metallo;
- prospetti a faccia vista;
- pavimento in monocottura con pareti maiolicate;
- porticato con struttura in legno e copertura in tegole;
- infissi in metallo e vetri.
- Impianti:
 - a) smaltimento acque bianche e nere alla fossa biologica;
 - b) approvvigionamento idrico da acquedotto;
 - c) impianto elettrico con salvavita;
 - d) due locali w.c.

Anche questo manufatto confina tutt'intorno con il terreno più sopra descritto ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 con la particella 590 sub. 501, categoria C/2, classe 11, consistenza mq 12, Rendita . 60,74.

4) Tettoia, superficie effettiva mq. 85,86, altezze m. 2,70.

Caratteristiche

- strutture verticali in legno;
- copertura a tetto;
- manto di copertura in tegole di laterizio;
- pavimento in battuto di cemento.

Censita al Catasto Fabbricati al Foglio 9 con la particella 592, classe U, consistenza

mq. 20, Rendita € 39,25.

- 5) Piccolo magazzino in muratura, coperto a tetto, della superficie calpestabile di mq. 5,60, altezza m. 2,15 – 2,25 circa.

Caratteristiche

- strutture verticali in muratura;
- copertura a tetto;
- manto di copertura in tegole;
- porta in metallo;
- prospetti intonacati;
- pavimento in battuto di cemento;
- impianto elettrico non a norma.

Censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9 con la particella 654, categoria C/2, classe 11^, consistenza mq. 6, Rendita € 30,37.

- 6) Piccolo magazzino in legno, coperto a tetto, della superficie effettiva di mq. 12,00, altezza m. 2,00 – 2,45, con portico angolare di mq. 16,14.

Caratteristiche

- strutture verticali in legno;
- copertura a legno;
- manto di copertura in guaina bituminosa;
- porta d'ingresso in legno;
- tamponature in legno;
- prospetti in legno;
- pavimento in legno;
- porticato in legno;

infissi esterni: in legno e vetri.

Censita al Catasto Fabbricati al Foglio 9 con la particella 652, categoria C/2, classe
consistenza mq. 12, Rendita € 52,06.

Esistono, in positivo, nel fondo, due vasconi idrici, ma in negativo altri manufatti
utilizzabili quali una piattaforma in c.a. con i soli pilastri, un casottino fatiscente, ecc.

Comunque la stima terrà conto degli elementi negativi che, come la piattaforma con
catastro, possono soltanto essere eliminati.

Immobile secondario

Acquistato dal solo [REDACTED] con atto Notaio Luca Falcioni di Roma del
26/05/2000, Rep. 2653.

Terreno ricadente nella stessa località in Via Pozzo Bonelli, senza civico (per logica
dovrebbe essere il n° 19 in quanto accesso successivo al 17) della superficie complessiva di

Ha 1.02.40, confinante con il fondo principale, con proprietà [REDACTED] con proprietà

[REDACTED] salvo altri; distinto al Catasto Terreni al foglio 9, con le particelle 181-
182-189..

Altro immobile secondario (integrazione)

Acquistato dai due esecutati con atto Notaio Rosa Dorsa di Albano Laziale, del 27
luglio 1993, rep. 16399.

Terreno ricadente nella stessa località in Via Pozzo Bonelli (civici come il precedente) della superficie complessiva di are 10,80; confinante con i due immobili precedenti, con la proprietà [redacted] salvo altri.

Quesito n. 3

La descrizione attuale del bene principale, (prop. [redacted] come richiesta, con tutti i particolari, nella trattazione del secondo quesito, non è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento il quale indica soltanto "Comune, dati catastali dei terreni, foglio e particelle", ovvero la situazione degli immobili alle date di acquisto da parte degli esecutati e antecedenti alle edificazioni.

Pertanto si ricade nel punto c) del presente quesito in quanto i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno comunque in precedenza individuato l'immobile per cui viene rappresentata la storia catastale dei due beni pignorati; completandola con i dati del Catasto Fabbricati, non solo delle variazioni catastali ma anche dei nuovi accatastamenti che si sono resi necessari.

La descrizione attuale dell'immobile secondario (prop. soltanto Onorati) e cioè terreno sito nella stessa località, Comune di Genzano di Roma, Via Pozzo Bonelli civico 19 della superficie catastale di mq. 10.240, distinto al Foglio 9 con le particelle 181-182-189 è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento. E così dicasi dell'altro immobile secondario contiguo di mq 1.080 distinto al foglio 9 con le particelle 179 - 180.

Pertanto la storia catastale riguarderà soltanto l'immobile principale come appresso.

Le particelle, distinte al Foglio 9, in origine erano: 167-168-169-170-172-173-174-465-467-470 di complessivi mq. 41.975.

Attualmente dette particelle hanno subito delle variazioni e precisamente:

Foglio	Particelle originarie indicate nel pignoramento ai punti 1/a - 2/a di complessivi mq. 41.975	Cronistoria delle avvenute variazioni	Attuali particelle dopo le variazioni elaborate dal C.T.U.	Superfici mq.	Note	Catasto Terreni o Catasto Fabbricati
9	167		167	480	Invariata	Terreno
	168		168	560	Invariata	Terreno
	169	Variata (per ampliamento fabbricato contiguo) residua	587	1.451		Terreno
	170	Soppressa origina le particelle: -589 di mq. 1.137 accorpata con le particelle 172 e 483, variata con la 590 e origina la particella 652 (fabbricato) e 651 -590 di mq. 23 varia di superficie per ampliamento portico	651	11.328		Terreno
			652	29		Fabbricato
			590	39		Fabbricato
	172	di mq. 1.010 accorpata con le particelle 483 e 589, poi variata con la 590 origina la particella 652 (fabbr.) e 651	651 c.s. 652 c.s.			Terreno Fabbricato
	173	Soppressa origina: -591 di mq. 2.041 e varia per ampliamento di superficie della particella 592 -592 di mq. 89 (fabbricato) varia di superficie (per riduzione) con la particella 591	591	2.044		Terreno
592			86		Fabbricato	
174			510	Invariata	Terreno	

glio	Particelle originarie, indicate nel pignoramento ai punti 1/a - 2/a di complessivi mq. 41.975	Cronistoria delle avvenute variazioni	Attuali particelle dopo le variazioni elaborate dal C.T.U.	Superfici mq.	Note	Catasto Terreni o Catasto Fabbricati
9	465	Soppressa origina: -475 di mq. 438 -476 di mq. 752, accorpata con la particella 593 origina le particelle 653 e 654	475 653 654	438 17.400 8	Invariata	Terreno Terreno Fabbricato
	467	Soppressa origina: -477 soppressa origina 593 di mq. 16.656 che accorpata con la particella 476 origina le particelle 653 e 654; 594 di mq. 390 595 di mq. 77 -478 di mq. 426 -479 di mq. 24 -480 di mq. 377 -481 di mq. 1.557 -482 di mq. 2	653 c.s. 654 c.s. 594 595 478 479 480 481 482	390 77 426 24 377 1.557 2	Invariata Invariata Invariata Invariata Invariata Invariata Invariata	Terreno Fabbricato Fabbricato Fabbricato Terreno Terreno Terreno Terreno Terreno
	470	Soppressa origina: -483 di mq. 9.226 accorpata con le particelle 172 e 589, variata con la 590 origina la particella 652 (fabbr.) e 651 -484 di mq. 4.416 -485 di mq. 333	651 come più sopra 652 come più sopra 484 485	4.416 333	Invariata Invariata	Terreno Fabbricato Terreno Terreno
TORNANO MQ.				41.975		

particelle originarie e le superfici indicate nei punti 1/b - 1/c - 2/b dell'atto di
rramento restano invariate.

Quesito n. 4

Ho provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali con gli inserimenti in
ppa, con la compilazione delle planimetrie delle unità immobiliari, sia quelle oggetto di
cazione e sia quelle dei nuovi accatastamenti.

Quesito n. 5

L'utilizzazione prevista dal vigente strumento urbanistico è la seguente:

terreno sito in Genzano di Roma, distinto in Catasto al Foglio 9, particelle 167-168-169
(a 587 variata nella consistenza), 172-174-179-180-181-182-189-475-476-478-479-480-
1-482-483-484-485-589-591-593-595, in base alla Variante Generale al Piano Regolatore
Generale adottata con delibera del consiglio Comunale n. 95 dell'11/11/1997 ed approvata
on Deliberazione della giunta Regionale 08/07/2005 n. 615, ricade in Zona "E" (aree
agricole), normata secondo quanto previsto dalla L.R. 38/99, modificata ed integrata dalla
successiva L.R. 8/2003 e dalla deliberazione di C.C. del 30/03/2006 n. 24 che, definisce gli
indici edilizi di seguito riportati:

- altezza mx edifici ml. 7,50
- numero max di piani 1 + P.T.
- Distacco minimo ciglio strada come da D.M. 3519 del 02/04/1968
- Distacco minimo dai confini ml. 7,50
- Distacco minimo dai fabbricati ml. 15,00

zione di terreno relativo alle particelle distinte in catasto al Foglio 9, particelle 172-483-485,589, ricadono nella fascia di rispetto stradale.

area diche trattasi è soggetta ai seguenti vincoli:

- D.Lgs. n. 42/2004 e quindi alla normativa del P.T.P., nonché del P.T.P.R. adottato con deliberazione di G.R.L. del 25/07/2007 n. 556e successive modifiche adottate con deliberazione di G.R.L. del 21/12/2007 n. 1025, entrambi pubblicate sul BURL in data 14/02/2008”.

Quesito n. 6

Presso i competenti uffici comunali non è stato rilevato alcun titolo abilitativo a costruire e quindi tantomeno dichiarazioni di agibilità. Pertanto la realizzazione di edifici e manufatti è avvenuta abusivamente.

Dagli accertamenti effettuati presso il competente ufficio comunale è risultata una situazione tecnico-amministrativa complessa la cui storia si riporta qui appresso:

il 29 settembre 1990 il Sindaco del Comune di Genzano, visto il rapporto dei VV.UU. n. 17744 del 28/09/1990, emette l'Ordinanza n° 17772 con la quale intima al Signor [REDACTED]

[REDACTED] (dante causa degli esecutati), la demolizione di costruzioni abusive:

- a) locale piano terra porticato delle dimensioni di mt. 8,50 x 6,20 x h. media 2,90;
- b) locale piano terra avente una superficie coperta di mq. 156,00 circa per una altezza media di mt. 2,80 circa, adibito a ristorante;
- c) locale piano terra per servizi igienici delle dimensioni di mt. 5,90 x 4,50 x h. media 2,40”.

Per i punti a) e c) non dovrebbero sorgere dubbi sulla loro identificazione definitiva con gli attuali n° 2) e 3) descritti nel secondo quesito.

Per il punto b) la costruzione si può identificare (mancano elementi certi, ma la descrizione sommaria e le misure indicate nel Verbale dei VV.UU. -16,00 x 3,00 - 7,00 x 4,10 - danno una buona indicazione) con l'attuale sala rettangolare più grande e nel locale più grande della zona cucina.

A tale ordinanza non è stato ottemperato.

Il 26/8/1992 il Sindaco del Comune di Genzano, visto il rapporto dei VV.UU. del 25/8/1992, emette l'ordinanza n° 15806, con la quale intima, sempre al [redacted] il ripristino dei luoghi e cioè la demolizione della costruzione abusiva di un capannone delle dimensioni di m. 10,00 x 9,00 h 2,70, rilevando che sul terreno insistono già altre costruzioni abusivamente realizzate di cui all'Ordinanza Sindacale n° 17772 del 29/9/1990.

Tale capannone attualmente "chiuso" si può identificare con l'altra porzione di sala interna.

Il 25/10/1993 il Sindaco del Comune di Genzano, visto il rapporto di servizio dei VV.UU. n° 19522, emette l'Ordinanza n° 19707 con la quale intima al Signor [redacted] il

ripristino dei luoghi alterato da opere di urbanizzazione (modifica quote del terreno, realizzazione tracciato di una strada di m. 70,00 circa, posa in opera tubatura p.v.c);

il 3/2/1995 il Sindaco del Comune di Genzano, visto il rapporto di servizio dei VV.UU. n° 2123 stessa data, emette l'Ordinanza n° 2541 con la quale intima a [redacted] il ripristino dei luoghi sui quali era avvenuto riporto di terra ed esecuzione di un capannone delle dimensioni di m. 12,00 x 6,50 h. 3,00 circa. Si può considerare la sala del ristorante a quota più bassa.

Il 31 marzo 1995 [redacted] inoltra al Comune di Genzano la richiesta, ai sensi della Legge 23/12/1994 n. 724 (nella domanda è scritto "vigente legislazione") della concessione in sanatoria per 5 corpi di fabbrica destinati ad attività commerciale per complessivi mq 520,02 (allegato "D").

Il calcolo della superficie ai fini del calcolo dell'oblazione è indicato di mq. 342,93 di superficie utile e 106,24.

Alla domanda è allegata la ricevuta del c/c postale di Lire 7.000.000 per acconto oblazione; il certificato sostitutivo di atti di notorietà nel quale è dichiarato "di aver costruito dei manufatti in legno, adibiti a bar-ristorante.....e che tale opera è stata realizzata nell'anno 1993" (allegato "E").

Il mq. 342,93 si possono identificare in tutto il "corpo" ristorante e i mq. 106,24 con il locale poi demolito, con il bar, con il corpo locale servizio, e con la tettoia.

Successivamente, non figura la data, il Sindaco di Genzano in riferimento a tale

dichiarazione giurata, rileva che per l'opera è stata emessa l'ordinanza sindacale n° 2541

del 3/2/95 (più sopra riportata) per cui necessitava la presentazione di idonea

documentazione atta a supportare la dichiarazione giurata. Non sembra che tale nota abbia

avuto seguito.

Il 15/3/2006 il Dirigente dell'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Genzano, con la determinazione 23/2006, esprime parere favorevole al rilascio della concessione in sanatoria

e, nella narrativa, tra gli altri punti, così scrive : "Vista la richiesta, corredata dal relativo progetto, prot. 26263 del 19/12/05....." (allegato "F")

Tale progetto (allegato "G") contempla quattro edifici (probabilmente perché il 5° di cui

alla domanda di condono, foglio 9 particella 593, è stato nel frattempo demolito) "A"- Bar ,

"B" Ristorante , "C" Corpo Servizi , "D" Rimessa attrezzi agricoli (che in realtà è una

tettoia). I 4 (quattro) corpi edilizi sono quelli come oggi si rilevano (salvo le modifiche che hanno comportato variazioni catastali) oltre ai due "ex novo" descritti.

- Il 17/7/2006, con prot. 15879, presumibilmente per completamento della documentazione

per il rilascio della concessione in sanatoria, [redacted] rimette al Comune di

Genzano, una dichiarazione giurata nella quale, specifica le date di realizzazione dei fabbricati, come appresso: Bar, in parte 1990 e in parte 1993; Ristorante, in parte nel 1990 (156) e in parte nell'anno 1993 (ma verbalizzato soltanto nel 1995), per ampliamento m. 10 x 6,50; servizi igienici anno 1990; magazzino rimessaggio (tettoia) 1992. Il 30/10/2007 con prot. 21832, il Dirigente del Settore competente di Genzano di Roma,

ha concesso l'improcedibilità della richiesta di sanatoria edilizia in argomento nella quale è stato affermato che la documentazione presentata a corredo della pratica (grafici, foto, dichiarazioni) è difforme dalla situazione riportata nell'Ordinanza Sindacale 2541 del 15/11/1995 (allegato "H"). In sostanza non viene riconosciuto il corpo edilizio di cui al punto precedente. Non è stato effettuato alcun ricorso avverso tale atto.

Il 15/11/2007, prot. 22/33, [redacted] presenta al Comune la richiesta affinché la pratica venga rideterminata ai sensi della avvenuta nuova sanatoria, legge 326/2003. E qui si può dire che termina l'argomento, anche tenendo presente che la sanatoria 326/03 non è applicabile, in quanto i nuovi volumi ed opere esterne in zone vincolate, come quella in questione, non sono sanabili.

Appare evidente che tutti i fabbricati (quelli indicati nella domanda di sanatoria e gli altri accertati) possono ritenersi abusivi e che per alcuni di essi (quattro della domanda di sanatoria, il quinto è stato demolito) si sarebbe potuta ottenere la concessione in sanatoria soltanto se (secondo i pareri e le ordinanze del Comune) la domanda stessa e gli allegati, e in particolare essenzialmente il grafico, avessero rappresentato, la situazione alla data della domanda di sanatoria.

Pertanto, i fabbricati (4 oggetto della domanda di sanatoria, ai sensi della Legge 724/94) non possono essere sanati essendoci stata la disposizione di improcedibilità del Dirigente del competente settore comunale, senza che sia stato presentato ricorso al T.A.R. nei

mini di legge. Se la ragione di credito della presente esecuzione fosse stata di data anteriore alla Legge 724/94 avrei forse potuto considerare stralciata dalla pratica la [redacted] in contestazione e stabilire la sanabilità di tutte le altre.

Come già ho scritto non è neanche possibile sanare gli illeciti per tali quattro fabbricati e per gli altri due probabilmente realizzati successivamente non essendo consentito, per la tipologia dell'abuso, usufruire della sanatoria, ai sensi della Legge 326/03, in zone soggette al vincolo paesaggistico-ambientale, nelle quali rientra quella in argomento.

Quesito n. 7

Per quanto riguarda il bene principale (terreno di Ha 4.19.75 con soprastanti fabbricati esclusivi) di proprietà indivisa [redacted], di proprietà al [redacted] % ciascuno, non ritengo opportuno alcun frazionamento in quanto costituito dal complesso "ristorante, bar, servizi, tettoia, laghetto artificiale e ampio terreno di pertinenza".

Tale "zona una striscia di circa mq. 10.000 abbastanza oblunga si estende verso sud (mediamente larga 40 ml., lunga ml 250) che oggi è utilizzata a fini agricoli ma potrebbe essere sempre necessaria per ulteriore pertinenza (fronte strada) del complesso.

Invece il lotto di terreno di Ha 1.02.40 di proprietà assoluta di [redacted] costituisce sia giuridicamente che di fatto un lotto a se stante. Attualmente tale immobile secondario è di fatto comunicante con quello principale, ma ha accesso dal cancello (art. 19) tramite uno stradello in terra battuta che transita su fondi di terzi.

A questo lotto si deve unire l'altro immobile secondario (terreno contiguo) di are 10,80, oggetto di integrazione.

Quesito n. 8

Ritengo che la risposta al presente quesito sia già contenuta nel settimo precedente in quanto per i "due lotti" non ci sono comproprietà se non quella dei coniugi [REDACTED] Biancifiori entrambi eseguiti per l'immobile principale. E ciascuno dei tre immobili, per i due lotti sarà oggetto della stima di cui al dodicesimo quesito.

Quesito n. 9

Debbo subito far presente che per la trattazione di questo quesito è stata molto utile e perspicua la relazione del Custode Giudiziario, Avv. Perla Ferri, depositata in Cancelleria il 14 luglio 2009, contenente dovizia di particolari e dati interessanti.

Da tale relazione si evince che i contratti sono due:

A) l'uno stipulato tra la società [REDACTED] e la società

[REDACTED] n.q. di Amministratore Unico ed avente ad

oggetto la locazione del lago di pesca sportiva (allegato "I").

Il contratto di locazione stipulato da [REDACTED] proprietaria

è titolare unica ed esclusiva, in persona del sig. [REDACTED] n.q. di socio

amministratore e legale rappresentante, prevede appunto la locazione del ramo di azienda

commerciale con sede in Genzano di Roma, alla Via Pozzo Bonelli n. 15, denominata

"Pesca Sportiva", a fronte della corresponsione da parte della [REDACTED] di un canone di

locazione pari ad € 3.000,00 più IVA annui suddiviso in quota di € 250,00 mensili più IVA

da versarsi entro il 5 di ogni mese a partire dal 20 dicembre 2005 con scadenza il 31

dicembre 2011 e all'interno del quale, all'art. 3, viene altresì ceduto il contratto di locazione

di Lago di Pesca Sportiva con annessa piccola porzione di terreno adibita a strada, servizi

igienici e vascone, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 8 febbraio

2006 al n. 641 alla società [redacted] in persona della sig.ra [redacted] per tutta la durata del contratto di locazione di ramo d'azienda e per l'affitto del quale è stata convenuta la corresponsione di € 6.000,00 annui divisa in 12 quote di € 500,00 mensili da versare entro il 5 di ogni mese. La durata del contratto è di anni 6 e non è rinnovabile automaticamente;

B) l'altro stipulato e registrato nelle stesse date del precedente, tra [redacted] la

[redacted] n.q. di Amministratore Unico ed avente ad oggetto l'affitto del ramo di azienda commerciale con sede in Genzano di Roma, Via Pozzo Bonelli n. 16, avente ad oggetto la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ristorante, bar, con autorizzazioni regolarmente rilasciate dal Comune di Genzano di Roma e che interessa, in questa sede la procedura perché nel contratto di affitto del ramo di azienda (allegato "L"), all'art. 4, viene *"altresì ceduto provvisoriamente e per tutta la durata dello stesso, il contratto di locazione commerciale relativo agli immobili destinati al ristorante ed al bar, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 8 febbraio 2006, al n. 640"*, il cui canone annuale ammonta ad € 18.000,00 annui, diviso in dodici quote da € 1.500,00 cadauna da versarsi anticipatamente entro il 5 di ogni mese e pertanto avente ad oggetto immobili regolarmente pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe".

Quesito n. 10

Non ricorrono le condizioni previste nel quesito

Quesito n. 11

L'immobile non è gravato dai vincoli previsti nel quesito, oneri condominiali, diritti demaniali, usi civici.

Quesito n. 12

Ritengo che la valutazione dell'immobile principale costituisca una delle più difficili.

Infatti abbiamo un ampio terreno, circa 4.19.75 ettari, compreso il laghetto artificiale che, teoricamente, dovrebbe costituire pertinenza dei fabbricati destinati all'attività di ristorazione, bar, ecc.

Considerando che i fabbricati sono totalmente abusivi e non suscettibili, di legittimazione alcuna, si verifica un comune complesso di fabbricati con ampia area pertinenziale, ma non inquadrabile in ordinaria utilità nella legalità dei beni.

Ma abbiamo un ampio terreno con laghetto artificiale, con alberi di alto fusto e altre piante ornamentali, che fanno risaltare l'amenità dei luoghi, la vista in alto del centro storico di Lanuvio e, andando sulla destra, la vista della campagna che scende dolcemente verso il mare. Caratteristiche del centro "La Palma" oramai conosciuto e abbastanza frequentato. Per cui si potrebbe, al limite, considerare "l'ambito esterno" bene di rilievo e i "fabbricati" sue pertinenze.

I criteri di stima che adotterò sono i seguenti:

Sarebbe stato fattibile nel caso in argomento ricavare il valore capitale mediante la capitalizzazione della rendita netta annua. Ma il canone pattuito nei due contratti più sopra riportati non è adeguato, come anche fatto presente dal Custode Avv. Ferri nella sua Relazione al Giudice, per cui dovrebbe stabilirsi un canone presunto. Ma in entrambe le

ipotesi (canone attuale reale ma iniquo o canone presunto equo) otterremo un risultato inaccettabile sotto ogni punto di vista.

Infatti, nel nostro caso particolare si dovrebbe applicare non un saggio di capitalizzazione usuale (identificandolo a seconda delle fattispecie dal 2% al 5%) ma uno notevolmente superiore ed inusuale per la presenza dell'abusivismo edilizio e il rischio conseguente.

Pertanto:

per i fabbricati che, ripeto, sono totalmente abusivi nessun estimatore potrebbe dire mai "valore zero" sennò si rischierebbe di leggere, per esempio, un Bando di Vendita all'asta giudiziaria per una esecuzione immobiliare di una villa abusiva non sanabile, con prezzo base € 0,00 !

Ritengo che pochissime pubblicazioni, hanno affrontato il difficile argomento ed io sono riuscito a reperire "Normativa e casistica estimativa sulle costruzioni abusive" di Faust Romano, Maggioli Editore ma del 1982. Cioè dopo la cosiddetta Legge Ponte-Urbanistica del 1967 e quella per la edificabilità dei ruoli del 1977, ma prima della 47/85 che ha inasprito i provvedimenti sanzionatori oltre che per la demolizione (già prevista nella prima) anche con la acquisizione. Ma quello più "pesante" è la nullità di eventuali atti di vendita o di divisione.

Comunque si deve tenere anche conto di una realtà che ha prodotto reddito da 17 anni e produce reddito attualmente ma con "rischio" da un giorno all'altro.

La citata pubblicazione di Romano prevedeva generalmente una riduzione del 20% per una normale casa abusiva, ma nel nostro caso ritengo, per l'evoluzione legislativa, per i ricorrenti episodi di "vulnerabilità" e per la particolare "posizione" (intesa questa in senso generale) che differenzia e di molto "La Palma" (con accesso al pubblico e necessità di

autorizzazioni sempre più oculate), di determinare la diminuzione del 50%; tenuti presenti altri particolari tra i quali la inidoneità sismica dei fabbricati.

D'altronde il valore definitivo risulterà compatibile anche con mero costo di costruzione all'attualità con detrazione della quota afferente la vetustà.

Per le stime di questo genere ritengo idoneo orientarsi sui valori correnti di mercato praticati per immobili consimili nella zona facendo riferimento al LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA dell'ultimo trimestre, al quale ente sono accreditate le più note agenzie immobiliari che operano nelle zone dell'Agro Romano e Quartieri Marini.

Ai fini della "letteratura" il valore di stima è finalizzato ad accertare, e quindi determinare, il più probabile valore venale di mercato ovvero di vendita, utilizzando e rapportando i parametri di superficie commerciale con i coefficienti estimali, nonché di particolare apprezzamento allineati alle tendenze di mercato.

Il valore di contratto esprime il prezzo del bene nella sua complessità, ovvero totalità, e rappresenta la reale condizione dell'affare concluso.

Pertanto possiede univoche caratteristiche che rispondono a esigenze particolari e soggettive di persone e di beni e come tali possono non coincidere con le funzioni delle quotazioni ordinarie Euro/mq. che si riferiscono, come detto, non già all'unità nella sua interezza o complessità, bensì all'unità di superficie commerciale immobiliare nelle condizioni di ordinarietà.

Per i fabbricati sarà necessario considerare tutti i parametri relativi alla qualità e dotazione degli impianti e delle finiture, alla tipologia dei fabbricati al particolare contesto e localizzazione, nonché al tipo e scadenza della locazione.

Per il computo della superficie commerciale si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali;

Il computo delle superfici coperte sarà effettuato con il seguente criterio:

100% delle superfici calpestabili;

trattandosi di immobili indipendenti: 100% delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici dei portici verranno utilizzati i seguenti criteri di

ponderazione: 35% porticati;

Per quanto riguarda i fabbricati tutti, come già detto, non sanabili è opportuno far presente che esistono molte pubblicazioni di estimo con particolari e contrastanti riferimenti alle modalità di valutazione, ovviamente in negativo di immobili abusivi. Ma restando nel pragmatismo entrano in gioco numerosi elementi che fanno oscillare notevolmente la stima quali: esistenza, o meno, di provvedimenti delle autorità competenti che, prima o dopo, dovrebbero comunque portare a conclusioni, il tipo di abuso, ecc.

Comunque si deve tener presente la spesa necessaria per la riduzione in pristino quando questa avverrà, ma nel frattempo i fabbricati potranno essere utilizzati.

In base a tutte le suesposte considerazioni gli immobili, anche se non sanabili, si ritiene equo stimarli ad un valore ragguagliabile al 50% di quello che avrebbe riguardato l'immobile regolare.

Non c'è nella descrizione contrattuale di locazione alcuna delimitazione ma di fatto il complesso commerciale-turistico può considerarsi aver limite a poca distanza dalla parete sud del locale servizi (appunto, servizi per il laghetto) mentre la residua striscia verso sud di circa mq. 10.000 comprendente anche il magazzino in legno, debba assumere un altro valore.

Tenendo conto di quanto sopra indicato il sottoscritto passa all'esecuzione dei seguenti calcoli sulla base delle planimetrie schematiche.

Pertanto:

Immobile principale:

- Terreno (con laghetto artificiale di circa mq 4.500, h circa m. 6,00) di mq. 31.975 complessivi "urbanizzato", per attività ristorazione, bar, pesca sportiva.

Ha 3.19.75 x € 140.000,00 = € 447.650,00

1) Ristorante superficie lorda mq. 387 (catastale non vincolante mq. 390): mq. 387 x € 1.400,00 x 0,50 = € 270.900,00

2) Bar m. (6,30x6,10)+(4,20x6,20) = mq. 64,47
 portico m. (6,20x2,60) = mq. 16,12 x 0,35 = mq. 5,65
 mq. 70,12 x € 1.400,00 x 0,50 = € 49.084,00

3) Localetto servizi (spogliatoio e w.c.)
 m. (5,90 x 2,60) = mq. 15,34
 portico m. (5,90x1,30)+(4,25x3,90) =
 mq. 24,25 x 0,35 = mq. 8,49
 mq. 23,83 x € 700,00 x 0,50 = € 8.340,50

4) Tettoia m. (10,60 x 8,10) = mq. 85,86 x 0,35 =
 mq. 30,06 x 700,00 x 0,50 = € 10.521,00

5) Piccolo magazzino in muratura
 m. (3,70 x 2,10) = 7,77 x € 700,00 x 0,50 = € 2.720,00

Terreno prettamente agricolo Ha 1.00.00 x € 85.000,00 = € 85.000,00

6) Localetto in legno m. 3,50 x 3,50 =

mq. 12,25

Portico [(3,50x1,20)+(2,55x4,70)] =

mq. 16,19 x 0,35 =

mq. 5,67

mq. 17,92 x € 500,00 x 0,50 =

€ 4.480,00

Totale

€ 878.695,50

Immobile secondario:

Terreno agricolo (vigneto e oliveto) di

Ha 1.02.40 x € 85.000,00 =

€ 87.040,00

Altro immobile secondario

Are 10,80 x € 85.000,00 =

€ 9.180,00

Quesito n. 13

Per il primo quesito: ho preso atto delle risultanze della completezza della

documentazione di rito e pertanto non sono emersi elementi inidonei.

Ho riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ho acquisito l'estratto di mappa, il certificato di destinazione urbanistica e i tre atti di provenienza.

Per il secondo quesito: ho descritto gli immobili dettagliatamente.

Per il terzo quesito: ho accertato compiutamente la conformità tra la descrizione attuale e quella del pignoramento ed ho accertato che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile come risulta dalla storia da me ricostruita.

Per il quarto quesito: ho dovuto procedere all'inserimento in mappa dei fabbricati "nuovi" e al loro accatastamento, nonché alle variazioni di due dei preesistenti.

Per il quinto quesito: ho indicato compiutamente l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico riportando quanto descritto nel certificato di destinazione urbanistica.

Per il sesto quesito: ho trattato compiutamente la effettiva complessa situazione urbanistico-edilizia giungendo alla conclusione che i fabbricati sono stati costruiti in assenza di titoli abilitativi e, per i motivi ben indicati non sono suscettibili di sanabilità.

Pertanto non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità o abitabilità.

Per il settimo quesito: ho provveduto ad indicare le modalità per la vendita.

Per l'ottavo quesito: ho trattato compiutamente le varie fattispecie previste, ma non avendo riscontrato alcun elemento se non la inevitabile formazione dei due lotti, in quanto corrispondenti a due distinte titolarità ho rimandato la stima alla trattazione del 12° quesito.

Per il nono quesito: ho accertato la esistenza di due contratti di locazione, opponibili alla procedura esecutiva, meglio descritti nella trattazione del quesito.

Per il decimo quesito: ho accertato che non sussistono le condizioni previste.

Per l'undicesimo quesito: non esistono vincoli, diritti demaniali o usi civici.

Per il dodicesimo quesito: ho esposto e trattato con dovizia di particolari tutti gli argomenti ivi indicati.

Quesito n. 14

Non sono riuscito, per vari motivi, a inviare la copia della relazione nel termine massimo di 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 05/05/2010 per l'emissione di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.; e la invio oggi 3/5/2010. I destinatari potranno inviare entro 30 giorni eventuali osservazioni presso il mio Studio

Prima della definizione della presente è stato accertato in Cancelleria che non sono intervenuti altri creditori nel periodo successivo al conferimento dell'incarico.

Quesito n. 15

Il sottoscritto interverrà all'udienza del 05/05/2010 e a quella rinvio dell'11/05/2010 come prescritto dal quesito.

Quesito n. 16

La presente, con i relativi allegati verrà depositata in Cancelleria sia in forma cartacea che su supporto informatico, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, nei nuovi termini

Quesito n. 17

Il sottoscritto allegherà alla presente la documentazione fotografica come richiesto (allegato "M").

Quesito n. 18

Vengono allegati alla presente:

- planimetrie dei fabbricati risultanti dai rilievi analitici in loco (allegati "N-N/1-N/2-N/3-N/4-N/5-N/6")
- le visure catastali attuali (allegati "O-O/1-O/2-O/3-)
- copia dei titoli legittimanti la detenzione consiste in tre atti notori (allegati "C")
- verbale di accesso redatto dal sottoscritto (allegato "P")

Allegati:

Parte prima: originali o copie di documenti ufficiali:

- A – estratto di mappa attuale;
- B – certificato di destinazione urbanistica; copia certificazione notarile;
- C – tre atti notarili;
- D – domanda di sanatoria;
- E - atto notorio relativo alla domanda di sanatoria;
- F – ordinanza del Comune di Genzano del 15/03/2006;
- G – progetto relativo alla domanda di sanatoria;
- H – ordinanza del Comune di Genzano di improcedibilità della pratica di sanatoria;
- I - primo contratto di locazione;
- L – secondo contratto di locazione;

Parte seconda: elaborati posti in essere dal C.T.U.

- M – documentazione fotografica
- N – planimetrie dei rilievi, elaborato planimetrico catastale e i “doc.fa”;
- O – visure catastali;
- P – verbale di accesso;
- Q – bando in triplice copia
- copia raccomandata 1 con prova di consegna per invio relazione

Quesito n. 19

Nel primo accesso il figlio degli esecutati, dopo una mia ricognizione in tutto il complesso, non ha permesso l'accesso al ristorante. Pertanto, come risulta dagli atti, ho dovuto sospendere le operazioni e chiedere al Giudice l'autorizzazione per essere accompagnato dalla Forza Pubblica.

A quel punto il Giudice ha concesso l'autorizzazione nominando anche il custode.

Quesito n. 20

Verrà allegato in triplice copia il foglio contenente tutti gli elementi richiesti (allegato "Q").

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico conferitogli.

Velletri, lì 29 aprile 2010 integrata in data 09/12/2010

Il Tecnico Esperto
(Geom. Patrizio Saraceni)



COPIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO GEOMETRI PATRIZIO SARACENI E LUCIANO FELICI

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIALE BRUNO BUOZZI N. 17 00049 VELLETRI – TEL. 069641225 FAX 069641228

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare n° 348/06

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

Creditore procedente: CAPITALIA SERVICE J.V. s.r.l. sede Roma

Creditore intervenuto: GERIT S.p.a. sede Roma

Giudice dell'esecuzione : Dott. Riccardo AUDINO

Custode giudiziario: Avvocato Perla FERRI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto: Geom. Patrizio SARACENI, con incarico in data 2 aprile 2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

CHIARIMENTI E INTEGRAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO: "Quali siano i costi della riduzione in pristino del lotto "1" vista l'insanabilità delle costruzioni esistenti"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La riduzione in pristino del lotto “1”, vista l’insanabilità delle costruzioni insistenti, si realizzerà riportando allo stato quo-ante le aree di sedime delle sei (6) “costruzioni”.

Pertanto ritengo che dall’intervento vada escluso il laghetto artificiale tenendo anche presente che la sua soppressione comporterebbe notevoli spese per gli accertamenti nei sondaggi di rilevazione e nella successiva colmatatura, con bonifica dell’area.

Le demolizioni totali delle costruzioni dovrà avvenire assicurando la incolumità a persone e cose (facendo preventivamente asportare “tutti i mobili”), con ogni onere e magistero per assicurare l’esecuzione dell’opera a regola d’arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici, e con intervento manuale ove occorrente. Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata con successivo scarico ed oneri di discarica.

La stima avverrà applicando il costo di demolizione, e successivi adempimenti al volume, di ogni singolo corpo edificato, vuoto per pieno considerando la quota di sommità al piano di calpestio dei terrazzi di copertura o ai sottotetti considerato il particolare tipo di strutture.

Gli importi saranno riferiti alla “Tariffa dei prezzi per opere edili” della Regione Lazio, edizione 2012, tenendo anche presenti alcuni particolari.

A tale tariffa usualmente le imprese per l’esecuzione di opere pubbliche applicano una detrazione percentuale ma nel nostro caso si dovrà tenere presente la non comoda viabilità di accesso all’immobile.

Al costo per le demolizioni e trasporto allo scarico, ed oneri conseguenti, vanno aggiunte altre spese vive per la direzione lavori (può stabilirsi nel 5% della spesa), nel coordinamento del Piano di Sicurezza in fase di esecuzione (3%), nella redazione del progetto (Euro 8.000,00) per il nulla osta del Comune con l'obbligo di acquisizione del parere favorevole relativo al vincolo paesaggistico, nella variazione catastale per la soppressione dei fabbricati con "DOC.FA".

Passo alla stima di quanto necessario per riportare alla esatta situazione dei luoghi priva di corpi edilizi, e sistemazione del terreno.

1) Demolizione totale dei corpi edilizi, con riferimento alle quantità risultanti dal grafico, allegato unico alla presente:

1) Ristorante	mc.	1.185,10
2) Bar con portico	mc.	221,96
3) Servizi (spogliatoio e due wc con portico)	mc.	93,70
4) Tettoia a piano terra	mc.	231,66
5) Piccolo magazzino in muratura	mc.	17,87
6) Localetto in legno con portico	mc.	<u>62,84</u>
Totale	mc.	1.813,13

mc. 1.813,13 x € 11,00 = € 19.944,43

2) Carico e trasporto dei materiale di risulta a discarica controllata con scarico ed oneri

tonnellate (circa) 360,00 x € 12,00 = € 4.320,00

3) Reinterro e riempimento di cavi o di buche

con mezzi meccanici, con terreno proveniente

da scavi fuori cantiere (mq.750,00x0.50) =

mc. 375,00 x € 18,00 = € 6.750,00

Sommatoria degli importi per gli adempimenti

tecnici necessari più sopra specificati (arrot.) € 31.014,43

4) Per direzione lavori 5% € 1.550,72

5) Coordinamento Piano di Sicurezza 3% € 930,43

6) Progetti € 8.000,00

7) Variazioni catastali per arrot. € 3.000,00

Totale € 44.495,56

e per arrotondamento € 45.000,00 (quarantacinquemila/00)

Dopo la risposta al quesito ritengo opportuno far presente al Giudice alcune circostanze riguardanti soltanto il Lotto 1.

Nella mia relazione originaria, e quindi nel Bando d'Asta, ho stimato il valore del solo terreno, con il laghetto artificiale, di complessivi mq 31.975 in Euro 447.650,00.

Oltre alla porzione prettamente agricola di mq. 10.000 in Euro 85.000,00, con soprastante piccolo manufatto stimato Euro 4.480,00.

Inoltre ho stimato in Euro 341.565,50 i sei corpi edilizi di ristorazione, e accessori e così per complessivi Euro (perarrotondamento) 878.700,00 (ottocentotantottomila-settecento/00).

Con i richiesti chiarimenti ed integrazioni, ai quali ho risposto, avviene che al solo

terreno gli si somma “automaticamente” il valore dei fabbricati (non più considerabili esistenti) detratto soltanto il costo della demolizione e oneri, conseguenti, pari ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00) per cui residua l’importo di Euro 833.700,00.

Mentre se di fosse voluto considerare il valore del solo terreno “urbanizzato”, di cui all’elaborato iniziale, di Euro 447.650,00 (quattrocentoquarantasettemilaseicentocinquanta/00) detratte le spese di demolizione e relativi oneri pari ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00) residuano Euro 402.650,00 (quattrocentoduemilaseicentocinquanta/00).

Come più sopra espresso ho ritenuto opportuno far presente alcuni aspetti ma alla base di tutto va, sempre a mio giudizio personale, tenuto presente quanto appresso: il Bando d’Asta non può, per ipotesi, prevedere che l’aggiudicatario dovrà demolire entro il termine prefissato, e quindi c’è l’aspettativa della utilizzazione (anche per la locazione sino a quando resta invariato) chissà per quanti anni ancora (forse decenni, con la prospettiva di condoni edilizi), tenute presenti le difficoltà che hanno i Comuni in Italia a procedere secondo legge. Basti considerare che proprio mercoledì u.s. i giornali hanno dato la notizia che il Comune di Ciampino **per la prima volta nella storia ha acquisito un piccolo edificio per demolirlo(!!!???)**.

Dopo aver fatto presente alcuni aspetti particolari ritengo che a questo punto posso allegare il Bando d’Asta in risposta al quesito così come formulato.

A prescindere dai descritti dati catastali attuali, dei fabbricati, che comunque debbono essere indicati nell’atto traslativo, tali sei fabbricati dovranno essere demoliti, quanto prima, dall’aggiudicatario – e di ciò è stato tenuto conto nella



stima – per riportare allo stato “quo-ante” il terreno, considerata la insanabilità delle costruzioni.



Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all’incarico conferitogli.



Velletri, 8 giugno 2013



Il Tecnico Esperto
(Geom. Patrizio Saraceni)



Geometra
PATRIZIO SARACENI
Viale B. Buozzi, 15
00049 VELLETRI (RM)

Allegato unico (oltre il Bando d’Asta): Tavola dei grafici



TRIBUNALE DI VELLETRI

Giudice Dott. Enrico COLOGNESI

Causa Civile R.G. 344/2015

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PARTE Attrice:

Unicredit S.p.A. e per essa, quale mandataria, la doBank S.p.A.
(Avv. Andrea Fioretti)

PARTE Convenuta:

[REDACTED]
(Avv. L. Spalletta)

[REDACTED]
(Avv. P. Accogli)

[REDACTED]
(Avv. E. Ferrante)

[REDACTED]
(Avv. A. Biaggi)

ed Equitalia Sud S.p.A.



CAPITOLO 1 - PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Leopoldo Testa, con studio professionale in Nettuno via Dei Volsci n. 27 (PEC : leopoldo.testa@geopec.it), iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n. 10487 ed al numero 2001 dei CTU presso Tribunale di Velletri, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott. Enrico COLOGNESI con provvedimento del 19/02/2020 su richiesta di sospensione delle vendite da parte dell'Avv. Andrea Fioretti del 12/02/2020.

La sospensione si rendeva necessaria in quanto i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] inviavano lettera datata 17/01/2020 dichiarando l'esclusiva proprietà della particella 485 del foglio 9 Comune di Genzano di Roma, e che su di essa grava la trascrizione di due domande Giudiziali riferite agli esecutati della E.I. RGE 348/06.

Il Giudice nella nomina indicava il seguente quesito:

“ si sospende la vendita del Bene (lotto 1) nominando il Geom. Leopoldo Testa per la verifica di quanto lamentato da terzi e per la eventuale procedura di riallineamento catastale ove necessario”

CAPITOLO 2 – Oggetto di Causa

Con atto di pignoramento notificato il 29 giugno - 4 luglio 2006 e trascritto a Roma 2 il 9 agosto 2006 al n. 33569 di formalità, la UniCredit Credit Management Bank S.p.A. (oggi doValue S.p.A.), ha sottoposto ad esecuzione immobiliare in danno dei Signori [REDACTED] [REDACTED], da cui è scaturita l'Esecuzione Immobiliare n. 348/2006.

Il CTU nominato nella Esecuzione ha formato 2 lotti di vendita e nel n° 1 ricade la particella 485, successivamente è stato introdotto il presente Giudizio di Divisione RG 344/2015.

Studio Tecnico Giudiziario - Geometra Leopoldo Testa

Cell. 333 24 83 828 - e.mail geol.testa@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

via Della Liberazione II 27 - via Dei Volsci n° 27 - 00048 - Nettuno (RM)



Le vendite dei lotti sono state fissate dal delegato Avv. Ortensia Ebner per il giorno 13/03/2020.

Con lettera del 17 gennaio 2020 i Signori [REDACTED], dichiarando di essere terzi proprietari non esecutati, hanno rappresentato all'attore l'erronea trascrizione di due domande giudiziali per la divisione sul bene di loro proprietà distinto in Catasto Terreni al fg. 9, p.lla 485 del Comune di Genzano di Roma.

Con istanza del 12/02/2020 parte attrice chiedeva al Giudice di disporre gli opportuni accertamenti e la eventuale sospensione delle vendite.

Con provvedimento del 19/02/2020 il Giudice ha sospeso la vendita del Lotto n. 1 ed ha disposto CTU per verificare quanto lamentato da terzi.

CAPITOLO 3–RISPOSTA AL QUESITO

Lo scrivente, al fine di fornire una chiara esposizione delle ricerche effettuate, procede ad una risposta per paragrafi:

“ si sospende la vendita del Bene (lotto 1) nominando il Geom. Leopoldo Testa per la verifica di quanto lamentato da terzi e per la eventuale procedura di riallineamento catastale ove necessario”

A) Storia Catastale della Particella 485

L'attuale particella 485 del foglio 9, comune di Genzano di Roma, per cui è causa, deriva da due frazionamenti catastali della originaria particella di impianto (1985) n. 171 qualità Uliveto di classe 4 superficie Ha 01 a 39 ca 90 (13'990 mq).

- FRAZIONAMENTO DEL 14/01/1991 N.248/1991 da cui derivano 2 particelle :
 - Part. 470 (ex 171a) Sup. Ha 01 a 39 ca 75 (13975 mq);
 - Part. 471 (ex 171b) Sup. ca 15 (15 mq);

FRAZIONAMENTO DEL 16/05/1991 N. 3371/1991 da cui derivano 3 Particella

- Part. 483 (ex 470a) Sup. a 92 ca 26 (9226 mq);
- Part. 484 (ex 470b) Sup. a 44 ca 16 (4416 mq);
- Part. 485 (ex 470c) Sup. a 03 ca 33 (333 mq);

B) Storico Atti di acquisto

- **Atto Notaio Staderini del 26/10/1976 rep. 821085**

Atto Notaio Staderini del 26/10/1976 rep. 821085 registrato a Roma il 11/11/1976 n. 2068.

I sig.ri [REDACTED] acquistano per 1/3 ognuno compendio immobiliare in cui ricade la part. 171.

- **Atto Notaio Gennaro Mariconda del 07/02/1985 rep. 15558**

Atto Notaio Gennaro Mariconda del 07/02/1985 rep. 15558 racc. 2846 trascritto a Roma 2 il 07/03/1985 r.p. 4636 r.g. 6044.

I sig.ri [REDACTED] si dividono il compendio e la particella 171 diviene di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] oltre alle particelle 425-426-421-422-166-160-167-168-169-170-171-172-173-174 fabbricato part. 159 e metà della part. 424.

All'atto è allegato il frazionamento n. 225 del 07/12/1984 che non interessa la part. 171.

- **Atto Notaio Gennaro Mariconda del 16/01/1991 rep. 23194**

Atto Notaio Gennaro Mariconda del 16/01/1991 rep. 23194 racc. 5283 trascritto a Roma 2 il 19/01/1991 r.p. 4032 r.g. 5190.

Il sig. [REDACTED] vende alla soc. [REDACTED] in persona dell'amm.re Unico dott. [REDACTED] compendio immobiliare di cui non fa parte la part. 470 ma particelle limitrofe quali fabbricato part. 159, terreni part. 422-425-471-468-466-469.

- **Atto Notaio Gennaro Mariconda del 12/06/1991 rep. 23861**

Atto Notaio Gennaro Mariconda del 12/06/1991 rep. 23861 racc. 5443 trascritto a Roma 2 il 05/07/1991 r.p. 20050 r.g. 31605.

Il sig. [REDACTED] vende alla soc. [REDACTED] in persona dell'amm.re Unico [REDACTED] compendio immobiliare di cui fa parte la part. 485 oltre alle part. 475-478-480-481-482-484 e 485.

- **Atto Notaio Rosa Dorsa del 05/04/1993 rep. 15418**

Atto Notaio Rosa Dorsa del 05/04/1993 rep. 15418 racc. 2257 trascritto a Roma 2 il 22/04/1993 r.p. 10694 r.g. 16392.

Il sig. ██████████ in comunione dei beni con la sig.ra ██████████ vende al sig. ██████████
██████████ coniugato in comunione dei beni con la sig.ra ██████████ compendio
immobiliare part. 170-172-173-174-167-168-169-470-467-465.

In tale atto vengono vendute particelle già soppresse con frazionamento del 16/05/1991 ed
in parte già vendute con atto not. Mariconda del 12/06/1991.

Per quanto di nostro interesse alla data del 05/04/1993 il sig. ██████████ era
Proprietario soltanto della particella 470/a (attuale part. 483) in quanto le particelle 470/b (c
attuale part. 484) e 470/c (attuale part. 485) erano già state vendute alla ██████████
██████████ con atto not. Mariconda del 12/06/1991.

- **Atto Notaio Paolo Palmieri del 01/06/1995 rep. 87651**

Atto Notaio Paolo Palmieri del 01/06/1995 rep. 87651 racc. 4037 trascritto a Roma 2
il 08/06/1995 r.p. 12731 r.g. 20198.

Il sig. ██████████ vende ai sig.ri ██████████
██████████ Fabbricato distinto con la particella 512 ed appezzamento di terreno distinto con la
particella 485 (ex 171 parte).

- **Atto Notaio Giuseppe Minniti del 16/05/2007 rep. 89321**

Atto Notaio Giuseppe Minniti del 16/05/2007 rep. 89321 trascritto a Roma 2 il
24/05/2007 formalità n. 20307.

I sig.ri ██████████ vendono ai sig.ri ██████████
██████████ Fabbricato distinto con la particella 512 ed appezzamento di
terreno distinto con la particella 485.

- **Atto Notaio Giuseppe Minniti del 09/07/2008 rep. 11088**

Atto Notaio Giuseppe Minniti del 09/07/2008 rep. 11088 racc. 5703 trascritto a Roma
2 il 29/07/2008 formalità n. 26041.

I sig.ri ██████████ e ██████████ vendono ai sig.ri ██████████ e ██████████
Fabbricato distinto con la particella 512 ed appezzamento di terreno distinto con la particella
485.

C) Risposta al quesito

Effettuate le opportune ricerche catastali e di conservatoria atte ad avere un quadro completo dei vari trasferimenti di proprietà e delle varie modifiche catastali susseguite negli anni, lo scrivente espone quanto segue.

La particella oggetto di causa 485 risulta oggetto dell'atto Not. Mariconda del 12/06/1991 rep. 23861 con il quale veniva trasferita alla soc. [REDACTED] attualmente inattiva (*di cui si allega visura camerale storica*).

Nell'atto di acquisto degli odierni esecutati (*sig.ri* [REDACTED]) del 05/04/1993 Notaio Rosa Dorsa viene citata la particella 470 che però era stata già frazionata nel 1991 ottenendo tre nuove particelle (483-484-485) due delle quali già trasferite alla soc. [REDACTED] con atto del 12/06/1991.

Il sig. [REDACTED] all'atto del 1993, era proprietario soltanto di una parte della ex 470 e precisamente la 470/a (attuale 483) pertanto non poteva trasferire l'intera particella ex 470 ma solo la parte residua.

Successivamente il sig. [REDACTED] ha trasferito nuovamente la part. 485 (insieme alla part 512 fabbricato) con atto Notaio Paolo Palmieri del 01/06/1995 rep. 87651 ai sig.ri [REDACTED] ma in realtà la proprietà della part. 485 non era del sig. [REDACTED] in quanto era già stata trasferita nel 1991.

Dall'atto del 1995 susseguono quello del 2007 e del 2008 con cui la particella 485 è divenuta di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie eseguite in conservatoria dei tre soggetti [REDACTED] effettuando un controllo incrociato delle formalità a favore e contro risultano gli atti citati di cui sopra oltre a due atti (di cui si allegano note di trascrizione) del sig. [REDACTED] che non interessano la particella 485 o sue affini :

- Atto Notaio Dorsa del 27/07/1993 rep. 16399 e trascritto a Roma 2 il 05/08/1993 r.g. 31432 r.p. 20696 con il quale il sig. [REDACTED] compra le particelle 179-180 del foglio 9 del Comune di Genzano dai sig.ri [REDACTED];
- Atto Notaio Terzi del 29/07/1993 rep. 22657 trascritto a Roma 2 il 06/08/1993 r.g. 31597 r.p. 20839 con il quale il sig. [REDACTED] vende appartamento in Anzio al sig. [REDACTED]

CONCLUSIONI

Dalle ricerche effettuate e dagli atti reperiti si evince che la particella 485 è stata trasferita nel 1991 alla soc. [REDACTED] e non risultano altri atti in cui la società trasferisse nuovamente la proprietà al [REDACTED].

Anche se è stata oggetto di vendita da parte del [REDACTED] ad altri soggetti nel 1993 e nel 1995 non ne era proprietario pertanto non poteva effettuare quelle vendite né vi sono tracce di atti notarili con cui il [REDACTED] sia ritornato proprietario di detta particella.

In evasione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice.

Nettuno lì 22/05/2020

Il CTU

Geometra Leopoldo Testa

Allegati:

- Atto Notaio Gennaro Mariconda del 07/02/1985 rep. 15558;
- Atto Notaio Gennaro Mariconda del 16/01/1991 rep. 23194;
- Atto Notaio Gennaro Mariconda del 12/06/1991 rep. 23861;
- Atto Notaio Rosa Dorsa del 05/04/1993 rep. 15418;
- Atto Notaio Paolo Palmieri del 01/06/1995 rep. 87651;
- Atto Notaio Giuseppe Minniti del 16/05/2007 rep. 89321;
- Atto Notaio Giuseppe Minniti del 09/07/2008 rep. 11088;
- Trascrizione Atto Notaio Dorsa del 27/07/1993 rep. 16399;
- Trascrizione Atto Notaio Terzi del 29/07/1993 rep. 22657;
- Visura Camerale [REDACTED];
- Estratto di mappa catastale con indicazione delle particelle vendute dal sig. [REDACTED] alla [REDACTED] nei due atti del 1991;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure ipotecarie dei tre soggetti;
- Visura storica part. 512;
- Frazionamento del 14/01/1991 N.248/1991;
- Frazionamento del 16/05/1991 N. 3371/1991.

TRIBUNALE DI VELLETRI

Causa Civile R.G. 344/2015

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PARTE Attrice:

Unicredit S.p.A. e per essa, quale mandataria, la doBank S.p.A.
(Avv. Andrea Fioretti)

PARTE Convenuta:

[REDACTED]
(Avv. L. Spalletta)

[REDACTED]
(Avv. P. Accogli)

[REDACTED]
(Avv. E. Ferrante)

[REDACTED]
(Avv. A. Biaggi)

Equitalia SuD s.p.a.



CAPITOLO 1 - PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Leopoldo Testa, con studio professionale in Nettuno via Della Liberazione n. 27 (PEC : leopoldo.testa@geopec.it), iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n. 10487 ed al numero 2001 dei CTU presso Tribunale di Velletri, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott. Enrico COLOGNESI con provvedimento del 12/04/2024 e prestava Giuramento all'Udienza del 31/05/2024.
Il Giudice indicava il seguente quesito:

“ presente il CTU estimatore già nominato, geom. L. Testa, si incarica il medesimo di supplemento per stima attuale, consistenza effettiva, stato urbanistico ed eventuali trasferimenti intersorsi nelle more”

CAPITOLO 2 – Oggetto di Causa

Con atto di pignoramento notificato il 29 giugno - 4 luglio 2006 e trascritto a Roma 2 il 9 agosto 2006 al n. 33569 di formalità, la UniCredit Credit Management Bank S.p.A. (oggi doValue S.p.A.), ha instaurato esecuzione immobiliare in danno dei Signori [REDACTED], da cui è scaturita l'Esecuzione Immobiliare n. 348/2006.

Successivamente è stata istituita Esecuzione RGE 210/2014 poi riunita alla 348/2006; da certificazione in atti del 03/12/2014 risultano intervenuti altri 4 creditori oltre al precedente:

- Gerit SPA, agente della riscossione per la provincia di Roma;
- Unicredit Credit Management Bank s.p.a.;
- Equitalia Sud spa agente della riscossione per la provincia di Roma, con n. 3 interventi;
- [REDACTED]

Il CTU nominato nella Esecuzione 348/2006 ha formato 2 lotti di vendita e, successivamente, è stato introdotto il presente Giudizio di Divisione RG 344/2015 per dirimere la proprietà della particella 485 presente nell'esecuzione e intestata a soggetti terzi.

Con perizia a mia firma, depositata in data 28/05/2020, dopo attento studio storico dei passaggi catastali e notarili è emerso che le particelle 475-478-480-481-482-484-485 presenti nell'esecuzione erano state precedentemente vendute, dal dante causa degli esecutati sig. [REDACTED] alla soc. [REDACTED] pertanto non potevano essere trasferite agli attuali esecutati.

Da ricerche effettuate nelle banche dati catastali è emerso che le particelle di cui sopra sono attualmente intestate al Demanio dello Stato con la seguente sentenza:

“SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 23/06/2004 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Sede TIVOLI (RM) Repertorio n. 4147 - SENTENZA DI CONFISCA BENI (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la trasc. n.36738/2004***LE AREE SONO STATE ALIENATE DAL SIG. [REDACTED] ALLA [REDACTED] (CONFISCA IRREVOCABILE CONTRO [REDACTED]) CON CONTRATTO - REP. N. 23.194 DEL 16.01.1991 DEL NOTAIO MARICONDA E REP. 23861 DEL 12.06.1991 DEL NOTARIO MARICONDA - TRASCRIZIONE A FAVORE DELLA [REDACTED] DEL 19.01.1991 - TRASCRIZIONE A

Alla luce di quanto esposto il Giudice disponeva nuova perizia di stima e poneva il seguente quesito:

“ presente il CTU estimatore già nominato, geom. L. Testa, si incarica il medesimo di supplemento per stima attuale, consistenza effettiva, stato urbanistico ed eventuali trasferimenti interscorsi nelle more”

In data 12/09/2024 alle ore 10,30 previo accordo con il custode Avv. Ebner lo scrivente eseguiva sopralluogo dei beni oggetto di causa alla presenza dei sig.ri:

- Avv. Ortensia Ebner, custode Giudiziario;
- Avv. Laura Spalletta, per parte esecutata;
- Sig.ra [REDACTED], parte in causa;
- Geom. Antonino Francucci, collaboratore del CTU.

Il CTU, unitamente al proprio collaboratore tecnico, eseguiva ricognizione dei luoghi e rilievo fotografico del compendio.

I beni risultano in stato di degrado e abbandono con vegetazione incolta e strutture ammalorate.

Una parte del compendio (Lotto 2 della perizia di Esecuzione) risulta attualmente non accessibile a causa della presenza di vegetazione preponderante.

CAPITOLO 3 – RISPOSTA AL QUESITO

Lo scrivente, al fine di fornire una chiara esposizione, procede ad una risposta per paragrafi:

“ presente il CTU estimatore già nominato, geom. L. Testa, si incarica il medesimo di supplemento per stima attuale, consistenza effettiva, stato urbanistico ed eventuali trasferimenti interscorsi nelle more”

A) Consistenza effettiva

A seguito della perizia depositata in data 28/05/2020, saranno espunte dalla stima le particelle **475-478-480-481-482-484-485** in quanto appurato non essere di proprietà degli esecutati ma attualmente confiscate dal Demanio dello Stato alla soc. [REDACTED]

Pertanto le particelle che saranno oggetto di stima hanno le seguenti consistenze:

Studio Tecnico Giudiziario - Geometra Leopoldo Testa

Cell. 333 24 83 828 – e.mail geo.l.testa@gmail.com

3
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pec. leopoldo.testa@geoprec.it
Via Della Liberazione n° 27 - 00048 - Nettuno (RM)



LOTTO 1 :

- Part. 167 Canneto cl. 3 Sup. a 4 ca 80 (480 mq);
 - Part. 168 Pasc. Cesp. cl. 2 Sup. a 5 ca 60 (560 mq);
 - Part. 174 Pasc. Cesp. cl. 2 Sup. a 5 ca 10 (510 mq);
 - Part. 479 Orto Irriguo cl. U Sup. ca 24 (24 mq);
 - Part. 587 Pascolo Arb. cl. 2 Sup. a 14 ca 51 (1451 mq);
 - Part. 591 Seminat. Arb. cl. 3 Sup. a 20 ca 44 (2044 mq);
 - Part. 651 Uliveto cl. 4 Sup. Ha 1 a 13 ca 28 (11328 mq);
 - Part. 653 Orto Irriguo cl. U Ha 1 a 74 ca 00 (17400 mq);
- Totale superficie terreni Ha 3 a 37 ca 97 (33797 mq);**

- Part. 590 Ente Urbano ca 39 (39 mq);
 - Part. 592 Ente Urbano ca 86 (86 mq);
 - Part. 594 Ente Urbano a 3 ca 90 (390 mq);
 - Part. 595 Ente Urbano ca 77 (77 mq);
 - Part. 652 Ente Urbano ca 29 (29 mq);
 - Part. 654 Ente Urbano ca 8 (8 mq);
- Totale superficie sedime fabbricati a 6 ca 29 (629 mq);**

Per un totale di superficie ha 3 a 44 ca 26 (34426 mq)

LOTTO 2

- Part. 179 Canneto cl. 2 Sup. a 01 ca 90 (190 mq);
- Part. 180 Sem. Arbor. cl. 3 Sup. a 08 ca 90 (890 mq);
- Part. 181 Vigneto cl. 3 Sup. a 77 ca 60 (7760 mq);
- Part. 182 Uliveto cl. 3 Sup. a 14 ca 60 (1460 mq);
- Part. 189 Canneto. cl. 2 Sup. a 10 ca 20 (1020 mq);

Per un totale di superficie ha 1 a 13 ca 20 (11320 mq)

B) Trasferimenti ed atti

LOTTO 1

Atto Notaio Rosa Dorsa del 05/04/1993 rep. 15418

Atto Notaio Rosa Dorsa del 05/04/1993 rep. 15418 racc. 2257 trascritto a Roma 2 il 22/04/1993 r.p. 10694 r.g. 16392.

Il sig. [REDACTED] in comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED] vende al sig. [REDACTED] coniugato in comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED] compendio immobiliare part. 170-172-173-174-167-168-169-470-467-465.

Tale atto di provenienza per il Lotto 1 riguarda le particelle originarie poi modificate dal CTU della E.I. RGE 348/06 con l'inserimento dei fabbricati.

Pertanto il sig. [REDACTED] risulta, in forza degli atti su menzionati, pieno proprietario delle particelle 167-168-174-479-587-591-651-653-590-592-594-595-652-654.

Studio Tecnico Giudiziario - Geometra Leopoldo Testa

Cell. 333 24 83 828 - e.mail geo.l.testa@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Atto Notaio Rosa Dorsa del 27/07/1993 rep. 16399**

Atto Notaio Rosa Dorsa del 27/07/1993 rep. 16399 trascritto a Roma 2 il 05/08/1993 r.p. 20696 r.g. 31432.

I sig.ri [redacted] vendono al sig. [redacted] coniugato in comunione dei beni con la sig.ra [redacted] compendio immobiliare part. 179-180.

Tale atto riporta il trasferimento della "proprietà", mentre alla data della stipula, le particelle erano gravate da livello a favore dei sig.ri [redacted] (eredi del sig. [redacted]).

I sig.ri [redacted] hanno affrancato il livello con atto Not. Antonietta Ciotola del 03/05/2000 rep. 29952 racc. 8294, Registrato ad Albano Laziale il 16/05/2000 n. 226 mod. 2 e trascritto a Roma 2 il 22/05/2000 reg. part. 13073 reg. gen. 20116; in tale atto venivano affrancate le particelle 179-180-181-182-189 anche se le particelle 179-180 erano già state alienate nel 1993.

Si rimette la valutazione della validità legale di tale atto in quanto esula dalle competenze dello scrivente.

Per quanto riguarda la presente perizia si riterrà affrancato il canone enfiteutico e pertanto le particelle 179 e 180 verranno stimate con il titolo di "proprietà" e non di "utile dominio".

- **Atto Notaio Luca Falcioni del 26/05/2000 rep. 2653**

Atto Notaio Luca Falcioni del 26/05/2000 rep. 2653 racc. 180 trascritto a Roma 2 il 30/05/2000 r.p. 13996 r.g. 21443.

I sig.ri [redacted] vendono al sig. [redacted] in separazione dei beni compendio immobiliare part. 181-182-189.

Pertanto il sig. [redacted] risulta, in forza degli atti su menzionati, pieno proprietario delle particelle 181-182-189 e proprietario per ½ in comunione dei beni con la [redacted] delle particelle 179-180.

Dalla relazione notarile reperita in atti il sig. [redacted] [redacted] deceduto il [redacted] ed è stata presentata successione n° 224/2009 (non trascritta) ed accettata con beneficio d'inventario con atto emesso dal Tribunale di Albano Laziale in data 28/05/2009 repertorio 224/2009 trascritto a Roma 2 il 12/06/2009 reg. part. 18610 e reg. gen. 36535.

C) Stato Urbanistico

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare accesso agli atti edilizi presso gli uffici del Comune di Genzano di Roma onde verificare la regolarità edilizia dei fabbricati in oggetto.

Come già ampiamente esposto nella perizia di esecuzione, gli immobili urbani sono stati realizzati in assenza di Licenza Edilizia e per gli stessi è stata presentata richiesta di Condono Edilizio ai sensi della L. 724 del 23/12/1994 prot. 6705 del 31/03/1995 pratica n. 511/95 a nome del sig. [REDACTED]

A seguito di varie integrazioni e sopralluoghi dei Vigili Urbani seguiti da Ordinanze di demolizione, precedenti e successive alla domanda di condono, e dopo l'istruttoria eseguita dagli uffici tecnici del Comune di Genzano di Roma veniva emesso provvedimento di IMPROCEDIBILITA' in data 30/10/2007 prot. 21832 e notificato alla parte il 31/10/2007.

Contro il provvedimento di improcedibilità non risulta effettuato alcun ricorso, pertanto tutti gli immobili sono da considerarsi completamente ABUSIVI e non sanabili.

Non risulta altresì applicabile la normativa del Condono Edilizio L. 326/03 in quanto il compendio ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale, per cui, tutti i fabbricati, dovranno essere oggetto di demolizione e ripristino dei luoghi.

Per quanto riguarda il lago artificiale di pesca sportiva ricadente nel Lotto 1 con dimensioni di circa 4500 mq con una profondità di circa 6 mt (*dati prelevati dalla precedente CTU*) non è stato rilevato alcun titolo ed è stato riportato nel progetto allegato alla richiesta di Condono diniegata, pertanto dovrebbe essere oggetto di ripristino, ma, vista la permanenza del laghetto da almeno 30 anni (*come si evince dalla documentazione in atti*) si ritiene che il ripristino dello stesso potrebbe causare danni e scompensi all'ecosistema di flora e fauna ormai instaurato, per cui si ritiene necessaria la valutazione di un professionista ambientale atta a valutare tali inconvenienti, valutazione che non può essere condotta dallo scrivente in sede della presente perizia.

Il CTU ha richiesto agli uffici tecnici del Comune il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica con domanda prot. 31839 del 27/09/2024.

In seguito l'Amministrazione ha rilasciato, in data 24/10/2024 con prot. 35317, il relativo certificato che inquadra il compendio immobiliare nella seguente normativa Comunale e Regionale:

Tutte le particelle secondo la Variante Generale al Piano Regolatore adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 95 del 11/11/1997 ed approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 615 del 08/07/2005 ricadono in Zona "E" (*Aree Agricole*), normata secondo quanto previsto dalla L.R. 38/99, modificata ed integrata dalla successiva L.R. 8/2003 e dalla deliberazione di C.C. del 30/03/2006 n. 24 che, definisce gli indici edilizi di seguito riportati:

- Altezza max edifici	ml 7.50
- Numero max di piani	1 + P.T.
- Distacco minimo ciglio strada	come da D.M. 3519 del 02/04/1968
- Distacco minimo dai confini	ml 7.50
- Distacco minimo dai fabbricati	ml 15.00

Le porzioni di terreno relativo alle particelle distinte in Catasto al Foglio 9 p.lle 651-652 ricadono nella fascia di rispetto stradale.

Studio Tecnico Giudiziario - Geometra Leopoldo Testa

Cell. 333 24 83 828 - e.mail geo.l.testa@gmail.com

6
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'Area interessata dal compendio è soggetta ai seguenti vincoli:

- D.Lvo n. 42/2004, art. 136, ai fini paesaggistici;
- Fascia di rispetto stradale e ferroviaria – particelle nn. 587 (in parte), 590 (in parte), 651 (in parte) e 652;
- Normativa costruzioni in zone sismiche art. 93-94 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii e relativo regolamento regionale n. 26/2020;
- Le particelle non risultano ricomprese negli elenchi delle aree percorse dal fuoco.

D) Stima attuale

Il sottoscritto ha effettuato indagini di carattere generale e provveduto al reperimento della documentazione presso gli uffici competenti. Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai Valori Unitari desunti dalle indagini di mercato svolte. La scelta finale del valore unitario da adottare tiene conto, quindi, delle indagini suddette considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile. Lo scrivente ha provveduto, pertanto, a mezzo di sopralluogo, all'accertamento di tutte le caratteristiche suddette, riferite all'immobile oggetto della stima. In particolare, le caratteristiche intrinseche sono tutti quei fattori direttamente collegati all'immobile quali la destinazione d'uso, la consistenza, l'esposizione, il grado di finitura, la dotazione degli impianti tecnologici, la vetustà, lo stato di manutenzione ecc.... Le caratteristiche estrinseche riguardano, invece, quei fattori collegati indirettamente al bene e sono: l'ubicazione, il grado di urbanizzazione della zona, il collegamento viario al resto della città, l'appetibilità commerciale della zona, la vicinanza ad attività commerciali e pubblici uffici ecc....

LOTTO 1

- DESCRIZIONE DEL LUOGHI:

Il compendio costituente il Lotto 1 è composto da terreni agricoli e fabbricati abusivi da demolire siti nel Comune di Genzano di Roma per complessivi mq 34'426.

I beni versano in stato di abbandono ed i fabbricati sono fatiscenti.

I terreni, in parte pianeggianti, presentano oliveti nella zona che costeggia via di Pozzi Bonelli, e diverse essenze arboree; è presente il laghetto di pesca sportiva ed una vasca di raccolta acque nella zona nord in prossimità della particella 167.

I terreni sono distinti in Catasto al Foglio 9 p.lle 167-168-174-479-587-591-651-653 per una superficie di mq 33'797 e l'accesso avviene da due ingressi su via di Pozzi Bonelli 15 e 17.

I fabbricati presenti sono distinti in Catasto al Foglio 9 p.lle 590-592-594-595-652-654 per una superficie di sedime totale di mq 629.

Il lotto confina a Nord con particelle 484-481-468-480-475-478, ad ovest con via di Pozzi Bonelli, a sud con particelle 185-186 e ad est con particelle 189-180-179 (lotto 2).

- DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Data la destinazione prettamente agricola del lotto, lo scrivente ha provveduto ad eseguire una ricerca di mercato su lotti simili in vendita nella stessa zona ed ha preso in considerazione n° 4 annunci di terreni simili, siti sia nel Comune di Genzano di Roma che nel Comune di Lanuvio (*in quanto la zona è in prossimità del confine tra i due comuni*):

- Annuncio 1: mq 9200 richiesta € 55'000,00 (5,99 €/mq)
- Annuncio 2: mq 5000 richiesta € 30'000,00 (6,00 €/mq)
- Annuncio 3: mq 8000 richiesta € 65'000,00 (8,10 €/mq)

Studio Tecnico Giudiziario - Geometra Leopoldo Testa

Cell. 333 24 83 828 - e.mail geo.l.testa@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Annuncio 4: mq 23000 richiesta € 160'000,00 (6,95 €/mq)

Pertanto avremo una media al mq di $(5,99+6,00+8,10+6,95) = 27,04/4 = 6,76$ €/mq.

Per il lotto in questione, vista la presenza di fonti d'acqua e di un accesso agevole dalla via di Pozzi Bonelli si ritiene congruo applicare la media dei prezzi maggiorati del 50%.

Pertanto sarà applicato una valore unitario di $6,76€/mq + 3,38$ (50%) = 10,14 €/mq arrotondato a 10,15€/mq.

Al valore totale del lotto sarà detratto il costo per le demolizioni dei fabbricati che lo scrivente ha valutato in € 73.500.

- CALCOLO DEL VALORE

Utilizzando il prezzo unitario ricavato sopra si moltiplica la superficie del lotto ottenendo il seguente risultato:

mq 34426 x 10,15 € = € 349'423,90 arrotondato per eccesso in € 349'500,00.

Ad esso viene detratto il costo per le demolizioni dei fabbricati abusivi di € 73'500 pertanto si avrà € 349'500 - 73'500 = € **276'000,00**

LOTTO 2

- DESCRIZIONE DEI LUOGHI:

Il lotto di terreno agricolo sito nel Comune di Genzano di Roma di mq 11'320 in parte vigneto ed oliveto in stato di abbandono ed è distinto in Catasto Terreni al Foglio 9 p.lle 179-180-181-182-189.

L'ingresso attualmente avviene da accesso carrabile su via Dei Piscari ed attraversando un fondo di proprietà di terzi; a tal proposito non è stato reperito in conservatoria alcun atto istitutivo di servitù di passaggio, pertanto sarà necessario instaurare servitù con accesso da via di Pozzi Bonelli civico 17 e gravante sulla particella 651.

Il lotto confina a Nord con particelle 178-177-176, ad ovest con particelle 651-653, a sud con particelle 187-186 e ad est con particelle 183-184-336.

- DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Data la destinazione prettamente agricola del lotto, lo scrivente ha provveduto ad eseguire una ricerca di mercato su lotti simili in vendita nella stessa zona ed ha preso in considerazione n° 4 annunci di terreni simili, siti sia nel Comune di Genzano di Roma che nel Comune di Lanuvio (*in quanto la zona è in prossimità del confine tra i due comuni*):

- Annuncio 1: mq 9200 richiesta € 55'000,00 (5,99 €/mq)
- Annuncio 2: mq 5000 richiesta € 30'000,00 (6,00 €/mq)
- Annuncio 3: mq 8000 richiesta € 65'000,00 (8,10 €/mq)
- Annuncio 4: mq 23000 richiesta € 160'000,00 (6,95 €/mq)

Pertanto avremo una media al mq di $(5,99+6,00+8,10+6,95) = 27,04/4 = 6,76$ €/mq.

Per il lotto in questione si ritiene congruo applicare la media dei prezzi senza ulteriori sconti o maggiorazioni.

- CALCOLO DEL VALORE

Utilizzando il prezzo unitario ricavato sopra si moltiplica la superficie del lotto ottenendo il seguente risultato:
mq 11320 x 6,76 € = € 76'523,20 arrotondato per eccesso in € **76'550,00**

CONCLUSIONI

Quesito "A" Consistenza Effettiva:

- LOTTO 1: Mq 34426 (comprensivo di terreni e sedime fabbricati)
- LOTTO 2: Mq 11320 (terreni)

Quesito "B" Trasferimenti Intercorsi:

- LOTTO 1: Onorati Giovanni pieno proprietario delle particelle 167-168-174-479-587-591-651-653-590-592-594-595-652-654
- LOTTO 2 : ██████████ pieno proprietario delle particelle 181-182-189 e proprietario per 1/2 in comunione dei beni con la sig.ra ██████████ delle particelle 179-180

Si precisa l'esistenza della successione in morte di ██████████ come sopra indicata.

Quesito "C" Urbanistica:

- LOTTO 1: Terreni ricadenti in zona Agricola "E" - Fabbricato Abusivi da demolire
- LOTTO 2: Terreni ricadenti in zona Agricola "E"

Quesito "D" Stima Attuale:

- LOTTO 1: € **276'000,00**
- LOTTO 2: € **76'550,00**

In evasione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice.

Nettuno lì 25/10/2024

Il CTU

Geometra Leopoldo Testa

Allegati:

- Atto Notaio Rosa Dorsa del 05/04/1993 rep. 15418 (+ atti di provenienza già depositati in Esecuzione);
- Ispezione Ipotecaria fg. 9 p.lla 187 (verifica esistenza servitù di passaggio);
- Visura storica part. 475;
- Visura storica part. 179;
- Computo Metrico Estimativo demolizioni;
- Annuncio n° 1-2-3-4;
- Estratto di mappa catastale;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Urbanistica.

Studio Tecnico Giudiziario - Geometra Leopoldo Testa

Cell. 333 24 83 828 - e.mail geo.l.testa@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pec: Leopoldo.testa@geoprec.it
Via Della Liberazione n° 27 - 00048 - Nettuno (RM)



TRIBUNALE DI VELLETRI

Causa Civile R.G. 344/2015

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PARTE Attrice:

Unicredit S.p.A. e per essa, quale mandataria, la doBank S.p.A.
(Avv. Andrea Fioretti)

PARTE Convenuta:

[REDACTED]
(Avv. L. Spalletta)

[REDACTED]
(Avv. L. Spalletta)

[REDACTED]
(Avv. E. Ferrante)

[REDACTED]
(Avv. A. Biaggi)

Equitalia SuD s.p.a.



CAPITOLO 1 - PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Leopoldo Testa, con studio professionale in Nettuno via Della Liberazione n. 27 (PEC : leopoldo.testa@geopec.it), iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n. 10487 ed al numero 2001 dei CTU presso Tribunale di Velletri, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott. Enrico COLOGNESI con provvedimento del 12/04/2024 e prestava Giuramento all'Udienza del 31/05/2024.

Il Giudice indicava il seguente quesito:

“ presente il CTU estimatore già nominato, geom. L. Testa, si incarica il medesimo di supplemento per stima attuale, consistenza effettiva, stato urbanistico ed eventuali trasferimenti interscorsi nelle more”

In sede di Udienza il 06/11/2024 il Giudice disponeva la seguente integrazione:

“ dispone che il ctu , sotto il vincolo del giuramento già prestato, integri l'elaborato con la formazione di un lotto unico ai fini della vendita”

In sede di Udienza il 11/04/2025 il Giudice Anna Luisa Di Serafino disponeva la seguente integrazione:

“ chiarisca le quote di proprietà di ciascuno dei comproprietari, con precisa indicazione dei comproprietari eseguiti e non eseguiti, e determini il valore di ciascuna delle quote (espresso in percentuale), onerandolo altresì di riformulare il bando di vendita del Lotto Unico con le precisazioni richieste”

CAPITOLO 2 – RISPOSTA AL QUESITO

“ chiarisca le quote di proprietà di ciascuno dei comproprietari, con precisa indicazione dei comproprietari eseguiti e non eseguiti, e determini il valore di ciascuna delle quote (espresso in percentuale), onerandolo altresì di riformulare il bando di vendita del Lotto Unico con le precisazioni richieste”

Secondo quanto espresso dallo scrivente, nella perizia di stima, vi è un LOTTO UNICO e le quote proprietarie, secondo i vari atti reperiti sono le seguenti:

- ██████████ proprietario per 1/2 in comunione dei beni con la sig.ra ██████████
██████████ delle particelle ricadenti nel Foglio 9 del Comune di Genzano di Roma:
- Part. 167 Canneto cl. 3 Sup. a 4 ca 80 (480 mq);
 - Part. 168 Pasc. Cesp. cl. 2 Sup. a 5 ca 60 (560 mq);
 - Part. 174 Pasc. Cesp. cl. 2 Sup. a 5 ca 10 (510 mq);
 - Part. 479 Orto Irriguo cl. U Sup. ca 24 (24 mq);
 - Part. 587 Pascolo Arb. cl. 2 Sup. a 14 ca 51 (1451 mq);
 - Part. 591 Semin. Arb. cl. 3 Sup. a 20 ca 44 (2044 mq);
 - Part. 651 Uliveto cl. 4 Sup. Ha 1 a 13 ca 28 (11328 mq);
 - Part. 653 Orto Irriguo cl. U Ha 1 a 74 ca 00 (17400 mq);
 - Part. 179 Canneto cl. 2 Sup. a 01 ca 90 (190 mq);

Studio Tecnico Giudiziario - Geometra Leopoldo Testa

Cell. 333 24 83 828 – e.mail geo.l.testa@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Part. 180 Sem. Arbor. cl. 3 Sup. a 08 ca 90 (890 mq);
- Part. 590 Ente Urbano ca 39 (39 mq);
- Part. 592 Ente Urbano ca 86 (86 mq);
- Part. 594 Ente Urbano a 3 ca 90 (390 mq);
- Part. 595 Ente Urbano ca 77 (77 mq);
- Part. 652 Ente Urbano ca 29 (29 mq);
- Part. 654 Ente Urbano ca 8 (8 mq);

Per un totale di superficie 35506 mq

██████████ proprietario per 1/1 in separazione dei beni delle particelle :

- Part. 181 Vigneto cl. 3 Sup. a 77 ca 60 (7760 mq);
- Part. 182 Uliveto cl. 3 Sup. a 14 ca 60 (1460 mq);
- Part. 189 Canneto. cl. 2 Sup. a 10 ca 20 (1020 mq);

Per un totale di superficie 10240 mq

Il sig. ██████████ è deceduto il
██████████ ed i suoi eredi sono:

- ██████████ - CONIUGE
- ██████████ - FIGLIA
- ██████████ - FIGLIO
- ██████████ - FIGLIO

Le quote successorie, come stabilite dall'art. 581 del codice civile sono 1/3 al coniuge e 2/3 diviso tra i figli, pertanto avremo delle quote ragguagliate ad una congrua frazione:

- ██████████ 3/9
- ██████████ 2/9
- ██████████ 2/9
- ██████████ 2/9

Nella perizia di stima è stato indicata una superficie totale di **mq 45746** ed un valore totale compreso di decurtazioni di **€ 391'000,00** pertanto per il calcolo delle quote si utilizzerà un valore al mq di **€8,55 al mq.**

Particelle in proprietà ██████████ 1/2:

mq 35506 x € 8,55 = € 303576,30 ragguagliato ad € 303500,00

La sig.ra ██████████ era già proprietaria della quota di 1/2 pertanto si calcoleranno le quote proprietarie in diciottesimi:

- ██████████ 9/18 (proprietà derivante da atto)
- ██████████ 3/18 (proprietà derivante da successione)
- ██████████ 2/18 (proprietà derivante da successione)
- ██████████ 2/18 (proprietà derivante da successione)
- ██████████ 2/18 (proprietà derivante da successione)



Pertanto avremo un valore totale delle quote come segue:

- [REDACTED] 12/18 = € 202'333,34
- [REDACTED] 2/18 = € 33'722,22
- [REDACTED] 2/18 = € 33'722,22
- [REDACTED] 2/18 = € 33'722,22

Particelle in proprietà [REDACTED] 1/1:

mq 10240 x € 8,55 = € 87552,00 ragguagliato ad € 87500,00

Per congruità con le altre quote si calcoleranno le in diciottesimi:

- [REDACTED] 6/18 (proprietà derivante da successione)
- [REDACTED] 4/18 (proprietà derivante da successione)
- [REDACTED] 4/18 (proprietà derivante da successione)
- [REDACTED] 4/18 (proprietà derivante da successione)

Pertanto avremo un valore totale delle quote come segue:

- [REDACTED] 6/18 = € 29'166,68
- [REDACTED] 4/18 = € 19444,44
- [REDACTED] 4/18 = € 19444,44
- [REDACTED] 4/18 = € 19444,44

Si precisa che le particelle indicate come ente urbano si riferiscono all'area di sedime dei fabbricati da demolire e che i fabbricati da inserire nel decreto di trasferimento sono i seguenti:

- Part. 590 sub 501 cat C/2 di classe 11;
- Part. 592 cat C/7 di classe U;
- Part. 594 cat D/8 di classe U;
- Part. 595 cat C/1 di classe 4;
- Part. 652 cat C/2 di classe 10;
- Part. 654 cat C/2 di classe 11.

Nella documentazione presente in atti i soggetti eseguiti sono:

- [REDACTED] (in proprio e nella qualità di erede di [REDACTED])
- Erede [REDACTED]
- Erede [REDACTED]

Mentre i soggetti comproprietari non eseguiti sono:

[REDACTED]

CONCLUSIONI

Quote proprietarie e valore:

Particelle terreni 167-168-174-479-587-591-651-653-179-180 e particelle fabbricati 590 sub 501
-592-594-595-652-654

- ██████████ 12/18 = € 202'333,34 = 51% DEL TOTALE
- ██████████ 2/18 = € 33'722,22 = 9% DEL TOTALE
- ██████████ 2/18 = € 33'722,22 = 9% DEL TOTALE
- ██████████ 2/18 = € 33'722,22 = 9% DEL TOTALE

Particelle terreni 181-182-189

- ██████████ 6/18 = € 29'166,68 = 7% DEL TOTALE
- ██████████ 4/18 = € 19444,44 = 5% DEL TOTALE
- ██████████ 4/18 = € 19444,44 = 5% DEL TOTALE
- ██████████ 4/18 = € 19444,44 = 5% DEL TOTALE

QUOTE PROPRIETARIE TOTALI IN PERCENTUALE

- ██████████ 58% = € 231'500,02
- ██████████ 14% = € 53'166,66
- ██████████ 14% = € 53'166,66
- ██████████ 14% = € 53'166,66

Comproprietari eseguiti e non eseguiti:

Nella documentazione presente in atti i soggetti eseguiti sono:

- ██████████ (in proprio e nella qualità di erede di ██████████)
- Erede ██████████
- Erede ██████████

Mentre i soggetti comproprietari non eseguiti sono:

- ██████████

Nettuno lì 05/05/2025

Il CTU

Allegati:

- Bando di vendita.

Studio Tecnico Giudiziario - Geometra Leopoldo Testa

Cell. 333 24 83 828 - e.mail geo.l.testa@gmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pec: Leopoldo.testa@geopet.it

Via Della Liberazione n° 27 - 00048 - Nettuno (RM)

