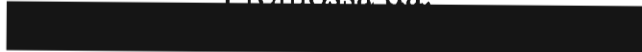


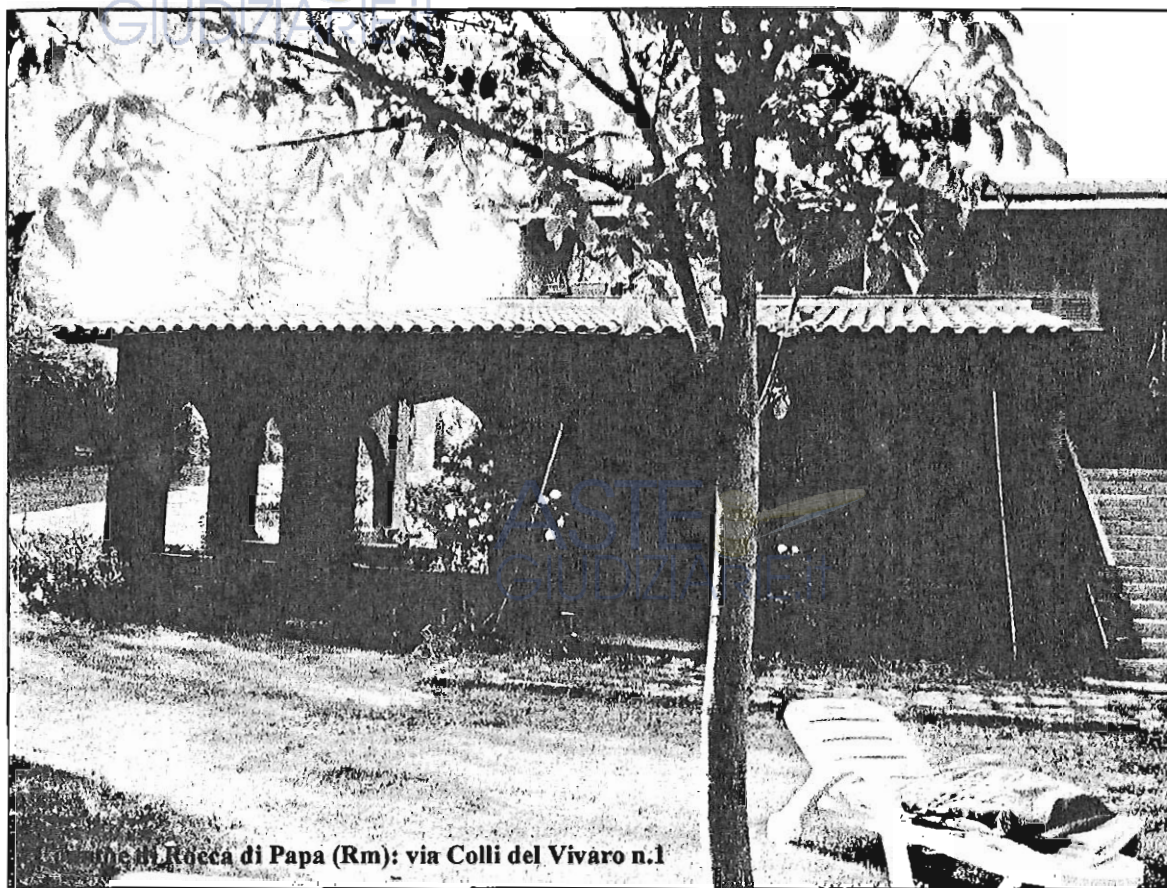
TRIBUNALE DI VELLETRI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA n. 409/10

Promossa da:



Nei confronti di:



Immobile di Rocca di Papa (Rm): via Colli del Vivaro n.1

Ill.mo Sig. G.E.

La sottoscritta Arch.Patrizia Giovanna Riveccio, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia, con studio in Velletri Corso della Repubblica 166-studio Nuzzo, è comparsa avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 19 Luglio 2011 durante la quale veniva nominata Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate. Dopo aver accettato l'incarico la sottoscritta prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

- 1---Accerti l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2---Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n.4 al n.12;
- 3---Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e, in tal caso, proceda l'Esperto a redigere – in via preliminare- una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda – limitatamente agli altri beni- secondo i quesiti posti dal n.4 al 12

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4--- Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 5---Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;
- 6--- Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;
- 7--- Riferisca circa l'esistenza di formalità,vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 8---Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;
- 9--- Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380 nonché le notizie di cui all'art.40 della Legge 28/2/85 n°47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie , tale da determinare le nullità di cui all'art. 46,comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85-
- 10--- Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
- 11---Ecc.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

Nei confronti di:

Promossa da:

Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione:

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.):

N° 409/10

Equitalia Gerit + Consorzio Colli Vivaro

Dott. Riccardo Audino

Architetto Patrizia Giovanna Riveccio

RELAZIONE PERITALE STIMA BENI IMMOBILI



1. Premessa
2. Descrizione
3. Caratteristiche costruttive
4. Dati identificativi catastali
5. Titoli di proprietà
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio
7. Regolarità amministrativa dei fabbricati
8. Disponibilità dell'immobile
9. Oneri condominiali
10. Confini dell'immobile
11. Dati ipocatastali
12. Assoggettamento ad Iva della vendita
13. Criteri di formazione dei lotti
14. Valutazione degli immobili
15. Schema riassuntivo perizia
16. Riepilogo per bando d'asta
17. Allegati



Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 13 Luglio 2010, trascritto presso l'ufficio del territorio di Roma2 il 26 Luglio 2010 ai nn.26718/46338 di formalità, il Consorzio Colli del Vivaro (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà del Sig. [REDACTED] precisamente:

quota parte pari a 50% del totale relativa a: terreno in Rocca di Papa (Rm), via Colli del Vivaro n.1, della superficie di 1.350 metri quadrati, censito al Catasto al Foglio 33 part.475 (già 189) unitamente a soprastante fabbricato individuato in Catasto al Foglio 33, part.475, sub 2 categ.A/7 e sub 3 categ.C/6.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma in data 19 Luglio 2011 ha nominato quale Esperto la sottoscritta Architetto Patrizia Giovanna Rivieccio, come da verbale che alla presente relazione si allega, la quale, effettuati i controlli ed i sopralluoghi, esaminati i documenti e gli immobili oggetto di esecuzione, ha ritenuto utile formare, data la singolarità dell'immobile, un unico lotto di vendita di seguito specificato.



LOTTO n.1

Proprietà: Consorte Giustino per la quota di $\frac{1}{2}$ e Parla Patrizia per la quota di $\frac{1}{2}$.

Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa

Foglio 33 - Particella 475 - Sub 1 – bene comune non censibile (corte)

Foglio 33 - Particella 475 - Sub 2 – abitazione P.T.

Foglio 33 - Particella 475 - Sub 3 – garage P.S1

Confinanti: La corte comune che circonda il fabbricato confina con particella 162, particella 191, particella 343 e strada di lottizzazione dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

Descrizione: all'interno del complesso residenziale "Consorzio Colli del Vivaro", fabbricato ad uso residenziale su due livelli, piano terra e piano seminterrato S1, così composto: abitazione dislocata al piano terra costituita da soggiorno, sala pranzo, cucina, corridoio, due bagni, tre camere e balconi, con annessi garage e portico dislocati al piano seminterrato S1 e collegati all'abitazione da scala esterna. Annessa al fabbricato, corte pertinenziale adibita a giardino della superficie catastale di mq 1.350 tra coperto e scoperto, il tutto come da planimetrie allegate.

Consistenza: abitazione vani catastali 8; garage mq 123;

Destinazione	Superf. Lorda [mq]	Coefficiente	Superf. Convenzionale [mq]
Abitazione			
Appartamento			
Abitazione piano T	130,13	1	130,13
Negozi o Bottega			
Magazzino o Locale di deposito			
Garage piano S1	130,13	0,50	65,07
Portico annesso (h= ml 3.00/3.55)	55,30	0,35	19,36
Balconi	34,46	0,25	8,62
Fabbricato agricolo			
Terreno agricolo o edificabile			
Cantina			
Altro			
Totale superficie	350,02		223,18 (223,00 arrotond.)

Altezza utile interna: ml 2.50/3.90/2.50 abitazione piano terra;
ml 3.00 garage piano S1

Superficie Lorda complessiva: mq 350,02 (piano T-S1+portico+balconi)

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 223,00

Strutture verticali: struttura mista: c.a. e muratura portante in blocchetti di tufo

Solai: c.a. e laterizi

Copertura: tetto a falde inclinate

Manto di copertura: tegole di tipo olandese con isolante e guaina

Pareti esterne: parzialmente intonacate; tamponature in tufo con intercapedine e materiale termoassorbente (fibrocemento e polistirolo)

Pavimentazione interna: in materiale ceramico

Pareti interne: intonaco tinteggiato

Infissi esterni: alluminio verniciato anodizzato con persiane e/o grate in ferro zincato

Infissi interni: legno

Scala: esterna non pavimentata

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V

Impianto idrico: sottotraccia

Impianto termico: autonomo con caldaia GPL; stufa a pellet

Altri impianti: nessuno

Pertinenze: annessa area scoperta adibita a giardino

Posto Auto: coperto, in garage al piano S1

Condizioni generali dell'unità immobiliare: sufficienti-buone

Dotazioni condominiali: immobile sito all'interno di un ampio complesso residenziale privato situato in zona a vincolo ambientale-paesistico, gestito dal "Consorzio Colli del Vivaro", cui si accede da cancello comune su Via Colli del Vivaro n.1 sprovvisto di impianto citofonico a servizio alle abitazioni nonché parco sprovvisto di adeguata illuminazione a servizio degli utenti.

1. Dati identificativi catastali

Le unità immobiliari relative al fabbricato ad uso residenziale oggetto di pignoramento risultano così censite al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa (Rm):

- Abitazione censita al Foglio 33 - Particella 475 - sub 2, Via Colli del Vivaro n.1, piano T – Categ. A/7 – Classe 3 – Consistenza vani 8 – Rend.Cat. € 970.94

- Locale garage censito al Foglio 33 – Particella 475 – sub 3, Via Colli del Vivaro snc – piano S1 – Categ.C/6 – Classe 1 – mq 123 – Rend.Cat. € 209.63

- L'annessa corte comune censita al Foglio 33- Particella 475 (già 189) - sub 1, Via Colli del Vivaro snc – bene comune non censibile graffiato al fabbricato, nonché nel Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 33 – Particella 475 (ex 189) – ente urbano, ha 0.13.50, senza reddito.

I dati catastali delle unità immobiliari non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento.

3. Titoli di proprietà

Il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto è pervenuto in quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà al Sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con la

[REDACTED] in quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà alla

il [REDACTED] in regime di comunione dei beni con il

pubblico di compravendita nei confronti dei [REDACTED]

rogito Notaio Tufani Maurizio di Frascati il 17/04/1990 Rep.n.31957, Raccolta n.7487, trascritto in RomaII il 02/05/1990 al n.12497 Reg.Part. e n.17862 Reg.Gen., come da certificazione notarile e copia dell'atto di compravendita posti in allegato.

In base alla certificazione prodotta vi è continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.



Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato in assenza di licenza edilizia. Successivamente, per esso è stata presentata presso il Comune di Rocca di Papa in data 01/03/1995 – richiedente il Sig. [REDACTED] – una domanda di Concessione edilizia in sanatoria, pratica n.708, protoc.n.4645, ai sensi del D.M. 649/94 e Legge 724/94 mentre in data 25/09/1996, al protoc.n.76212, è stata presentata all'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Roma – richiedente il Sig. [REDACTED] la richiesta di accatastamento delle su descritte unità immobiliari.

Va sottolineato che la Concessione in sanatoria di cui sopra risulta ancora in fase di istruttoria poiché in data 21/10/1997 il Comune di Rocca di Papa ha avanzato una richiesta di integrazione di documentazione rimasta inevasa. Inoltre, con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 28/06/2007, detto Comune ha declassato la zona del PRG su cui insiste il fabbricato in oggetto da C5 a V2-Inedificabilità assoluta.

Si precisa, infine, che una delle camere dislocate al piano terra dell'abitazione è stata trasformata abusivamente in bagno, come da planimetria catastale allegata che risulta conforme allo stato attuale, e che la sanabilità di tale intervento è legata alla regolarizzazione di tutto il fabbricato il quale risulta ancora completamente abusivo.

Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta occupato dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare.



Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nella fattispecie, non sussistono oneri di natura condominiale gravanti sul bene, ad esclusione del credito avanzato, per oneri consortili arretrati, dallo stesso [REDACTED] parte procedente nell'esecuzione immobiliare.

La corte comune che circonda l'immobile confina con particella 162, particella 191, particella 343 e strada di lottizzazione dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.



L'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** iscritta in Roma l' 24/03/2010 ai nn.3669/18225 a garanzia di un debito, a favore di Equitalia Gerit S.p.A., con sede in Roma, e contro [REDACTED]

1961, gravante per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa al Foglio 33, Part.475, Sub 2.

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Velletri del 29/05/2010, trascritto in RomaII il 26/07/2010 ai nn.26718/46338 a favore di [REDACTED] con sede in Rocca di Papa, e contro [REDACTED] quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà delle unità immobiliari in oggetto, censite al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa al Foglio 33, Part.475, Sub 1-2-3.

12. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad Iva.

13. Criteri di formazione dei lotti

Data la singolarità dell'unità immobiliare pignorata, si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

14. Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato del Comune di Rocca di Papa – località Vivaro – di beni simili a quello da stimare.

La stessa indagine ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto per tipologia-dimensioni-ubicazione-vetustà di costruzione e qualità delle rifiniture. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, procedendo ad una stima sintetica comparativa e tenendo conto della corte comune che circonda il fabbricato, della mancanza di regolarità amministrativa dell'immobile (spese amministrative, tecniche e varie necessarie per la definizione dell'illecito edilizio) nonché delle caratteristiche di vendita coatta del bene, si è così determinato il corrente prezzo di mercato dell'immobile in esame pari ad Euro 1.550,00 il metro quadrato di superficie convenzionale.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE QUOTA LOTTO
VALUTAZIONE	mq.223.00	€/mq.1.550,00	€. 345.650,00	$\frac{1}{2}$	€. 172.825,00
LOTTO N°1	mq.223,00	€/mq.1.550,00	€.345.650,00	$\frac{1}{2}$	€. 172.825,00

VALORE LOTTO N.1: €. 345.650,00

COME DA PIGNORAMENTO:

VALORE QUOTA $\frac{1}{2}$ LOTTO N.1: €. 172.825,00

euro centosettantaduemilaottocentoventicinque/00

TRIBUNALE DI VELLETRI
Esecuzione Immobiliare n.409/10 R.G.

Promossa da	
Nei confronti di	
Con l'intervento di	Equitalia Gerit + Consorzio Colli Del Vivaro

G.E.	Dott. Riccardo Audino
Esperto C.T.U.	Arch. Patrizia Giovanna Riveccio

Prezzo base d'asta	€ 172.825,00
Comune	Rocca di Papa Prov.di Roma
Zona/Località	Località Vivaro – complesso resid.
Indirizzo	Via Colli Del Vivaro numero civico 1, piano T-S1
Diritti di piena proprietà	
Superficie convenzionale	Mq. 223,00
Stato di manutenzione	Sufficienti-buone
Stato dell'immobile	Occupato dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare.
Tipologia immobile	Fabbricato residenziale dislocato su due livelli (piano terra adibito ad abitazione e seminterrato adibito a garage)
Pertinenze	Annesso portico al piano S1 + corte comune adibita a giardino della superficie catastale di mq 1.350 tra coperto e scoperto.

Dati identificativi catastali:

Comune di Rocca di Papa Prov. di Roma

Indirizzo: Via Colli del Vivaro n.1 – piani T-S1

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Vani	Rendita
33	475	2	A/7	3	8	€ 970,94

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Rendita
33	475	3	C/6	1	123 mq	€ 209,63

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito
33	475	Ente urbano	13 50	senza reddito

nonché nel Catasto Fabbricati: Foglio 33 – Part 475 – Sub 1 – Bene comune non censibile (corte)

DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA

Lotto n.1

Quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà di fabbricato residenziale sito nel Comune di Rocca di Papa (Rm) – località Vivaro, in via Colli Del Vivaro civico 1, all'interno del complesso residenziale [REDACTED]. Il fabbricato è dislocato su due livelli, piano terra e piano seminterrato ed è occupato dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare. Esso è così composto: al piano terra, abitazione costituita da soggiorno, sala pranzo, cucina, corridoio, due bagni, tre camere e balconi; al piano seminterrato S1, locale garage e portico collegati all'abitazione da scala esterna. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva di mq.223,00. Annessa al fabbricato, corte pertinenziale adibita a giardino della superficie catastale di mq 1.350 tra coperto e scoperto.

La corte comune che circonda il fabbricato confina con particella 162, particella 191, particella 343 e strada di lottizzazione dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

Il fabbricato in oggetto risulta realizzato abusivamente; per esso, è ancora in fase di istruttoria la domanda di concessione edilizia in sanatoria (ai sensi del D.M. 649/94 e Legge 724/94) presentata al Comune di Rocca di Papa.

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad IVA.

VALORE LOTTO N.1: €. 345.650,00

VALORE $\frac{1}{2}$ LOTTO N.1: €. 172.825,00

PREZZO BASE D'ASTAEURO 172.825,00

L'ESPERTO C.T.U.

Architetto Patrizia Giovanna Riveccio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



17. Allegati

- Verbale d'incarico.
- Verbale di sopralluogo.
- Visure catastali.
- Estratto di mappa.
- Documentazione planimetrica.
- Documentazione fotografica.
- Relazioni notarili
- Copia dell'atto di compravendita.
- Domanda di Concessione edilizia in sanatoria e relativo progetto
- Copia della relazione su CD

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it