

Proc.Esec. 112/2011

Rinvio 10/01/2012

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA
STIMA PROCEDURA ESECUTIVA

Promossa da
ITALFONDIARIO SPA
contro

[REDACTED]

GIUDICE

Dott. Riccardo AUDINO

Data Incarico	19 luglio 2011
Data Ultimo giorno consegna C.T. (Quesito 16)	29 dicembre 2011

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare Principale:	112/2011
Nei confronti di:	[REDACTED]
Promossa da:	ITALFONDIARIO SPA
Con l'intervento di:	
Giudice dell'esecuzione:	Dott. Riccardo AUDINO
Custode Giudiziario:	
Perito (C.T.U.):	Geom. Maurizio MORONI

- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -

1 – Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 22/02/2011 (Vedere Atto Pignoramento Allegato 'A'), trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2 il 16/05/2011 al Reg. Gen. n. 25988 e Reg.Part. n. 16165* (Vedere copia trascrizione Allegato 'B') **La ITALFONDIARIO S.P.A.** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione:

Porzioni del complesso edilizio sito in Pomezia (RM) Via della Motomeccanica s.n.e. aventi accesso da Via Rimini, di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED], cap.

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] precisamente:

- a) locale ufficio posto al piano terra della csla "B", distinto con il numero interno 2 (due), composto da tre vani, bagno, disimpegno e area scoperta di pertinenza esclusiva; confinante con androne di accesso, ufficio int. 1 della stessa scala B, area condominiale, salvo altri; censito nel Catasto Urbano del Comune di Pomezia, giusta variazione di toponomastica registrata all'U.T.E. di Roma in data 20.06.2008 prot. N. RM0835911, al foglio 10, particella 1014, sub. 108, cat. A/10, classe U, vani 4;
- b) pertinenziale box auto posto al piano primo interrato, distinto con il numero 9 (nove); confinante con box n. 8, magazzino n. 13; area di manovra, salvo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



altri; censito nel Catasto Urbano del Comune di Pomezia, giusta la predetta variazione, al foglio 10, particella 1014, sub. 154, cat. C/6, classe 6, consistenza mq. 22;

- c) perinenziale posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 30 (trenta; confinante con posti auto nn. 29 e 31, rea manovra, salvo altri; censito nel Catasto Urbano del Comune di Pomezia, giusta la predetta variazione, al foglio 10, particella 1014, sub.45, cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 11.

Il sottoscritto Geom. Maurizio MORONI, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n.16, ha ricevuto dal Sig. G.E. Dott. R. AUDINO l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il 19/07/2011 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 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);

QUESITO N. 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)".

QUESITO N. 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".

QUESITO N. 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".

QUESITO N. 5 "Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

QUESITO N. 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 degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47".

QUESITO N. 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".

QUESITO N. 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 compintamente il gindizio 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".

QUESITO N. 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 c/o 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".

QUESITO N. 10 "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

QUESITO N. 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".

QUESITO N. 12 "Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando

lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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) ”.

QUESITO N. 13 “*Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti*”.

QUESITO N. 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'art. 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*”.

QUESITO N. 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*”.

QUESITO N. 16 “*Depositare almeno dieci giorni prima all'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*”.

QUESITO N. 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)".

QUESITO N. 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".

QUESITO N. 19 "Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso".

QUESITO N. 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".

QUESITO N. 21 "Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico".

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma all'esecutore per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare, il giorno 23 febbraio 2011 mi sono recato all'immobile dove, alla presenza del Sig. [REDACTED] (incaricato dall'Amministratore della società esecutrice) ho redatto verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico dell'unità immobiliare (Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'C').

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 "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).

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato consiste quello enunciato alla documentazione ipotecaria depositata nel fascicolo dell'esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove è ubicato l'immobile, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, viene allegata altresì relazione notarile a supporto del procedimento (Vedere Allegato 'D').

3.2 "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, riscaldamento ecc.)."

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicata nel **Comune di Pomezia Via Rimini n. 5/b** e precisamente:

- Locale ufficio posto al piano terra della scala "B", distinto con il numero **interno 2** (due), composto da tre vani, bagno, disimpegno della superficie di mq. 46,58 e area scoperta di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 47,39; confinante con androne di accesso scala B, ufficio int. 1 della stessa scala B, area condominiale, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di **POMEZIA (RM)** al foglio 10 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E') particella 1014, subalterni 108 (già variazione toponomastica prot. RM0835911 del 20/06/2008), cat. A/10, cl. U, vani 4,0, r.c. € 1.270,48 (Vedere visura e planimetria Allegato 'F').
- Locale box auto posto al piano primo interrato, distinto con il numero **9** (nove); confinante con box n. 8, magazzino n. 13; area di manovra, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Comune di POMEZIA (RM) al foglio 10 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E') particella 1014, subalterni 154, cat. C/6, cl. 6, mq. 22, r.c. € 112,48 (Vedere visura e planimetria Allegato 'G').

- Posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 30 (trenta); confinante con posti auto nn. 29 e 31, area manovra, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di POMEZIA (RM) al foglio 10 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E') particella 1014, subalterni 45, cat. C/6, cl. 3, mq. 11, r.c. € 35,22 (Vedere visura e planimetria Allegato 'H').

Il tutto è ben individuabile dall'Elaborato Planimetrico (Vedere Allegato 'H'), risulta intestato a [REDACTED] UNIPERSONALE con sede in [REDACTED]

- Altezza utile interna Ufficio: Piano Terra h= 2,80.
- Altezza utile interna Box: Piano 1° Sottostrada h= 3,00
- Superficie netta ufficio mq. 00000
- Superficie area esterna mq. 00000
- Superficie box mq. 22,00
- Superficie posto auto scoperto mq. 11,00
- Superficie ragguagliata: mq. 00,000

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	POMEZIA		Località			
Via Rimini n. 5/b						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	mq.	r.c.
10	1014	108	A/10	U	4	1.270,48
10	1014	154	C/6	6	22	112,48
10	1014	45	C/6	3	11	35,22

Proprietà: [REDACTED]

Dati Catastali: Comune di Pomezia Via Rimini n. 5/b, foglio 10 particella 1014, subalterni 108, cat. A/10, cl. U, vani 4,0, r.c. euro 1.270,48 (ufficio);

Confinanti: Con androne di accesso scala B, ufficio int. 1 della stessa scala B, area condominiale, salvo oltre (l'Ufficio). Con box n. 8, magazzino n. 13; area di manovra, salvo altri (il Box). Con posti auto nn. 29 e 31, area manovra, salvo altri (il Posto Auto esterno).

Consistenza : Ufficio vani 4,00; mq. 22 (Box); mq. 11 posto auto esterno.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
UFFICIO P.T.			
<i>Sala Aspetto ed Ingresso</i>	14,50	1,00	14,50
<i>Disimpegno</i>	6,25	1,00	6,25
<i>Ufficio</i>	14,58	1,00	14,58
<i>Ufficio</i>	7,30	1,00	7,30
<i>Bagno</i>	3,96	1,00	3,96
<i>Area esterna</i>	47,39	0,30	14,22
BOX			
	22,00	0,50	11,00
POSTO AUTO ESTERNO			
	11,00	0,35	3,85
TOTALE	126,97		75,65

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde all'immobile individuato con esattezza sul luogo.

3.4 - "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".

Non è necessario eseguire variazione catastale. l'immobile attuale corrisponde a quello concessionato ed alla planimetria catastale.

3.5 - "Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

Il P.R.G. del Comune di POMEZIA, ha inserito l'area dove è ubicato l'immobile pignorato in Zona 'A' Industriale P.P. Approvato a Servizi Privati.

3.6 - "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 degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47".

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di POMEZIA inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato costruito in virtù di Permesso di Costruire del 26/07/2006 n. 84 pratica 662/IND ed ulteriori permessi in variante n. 132 del 13/12/2006 n. 141 del 03/08/2007. Denuncia Inizio Attività che non modifica i parametri edilizi prot. 75510 del 19/09/2007; prot. 5483 del 22/01/2008; prot. 5740 del 22/01/2008.

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

- Struttura

:Orizzontale e verticale in cemento armato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Copertura** : Tetto
- Pareti interne ed esterne** : Eseguite in muratura a cassavuota
- Pavimentazione interna** : Gres ceramico
- Infissi esterni** : Legno
- Impianto elettrico** : Eseguito secondo le norme vigenti
- Condizioni generali** : OTTIMO
- Certificazione energetica** : Dalla consultazione dell'atto di acquisto il certificato energetico è allegato all'atto di Notaio Enzo Riccardi
- D'Adamo Rep. 49161 del 10/07/2008.**

3.7 - “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”.

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

*Quota intera complesso immobiliare ubicato in POMEZIA Via Rimini
n. 5/b consistenti in:*

- *Locale ufficio posto al piano terra della scala "B", distinto con il numero interno 2 (due), composto da tre vani, bagno, disimpegno della superficie di mq. 46,58 e area scoperta di pertinenza esclusiva della superficie di mq. 47,39; confinante con androne di accesso scala B, ufficio int. 1 della stessa scala B, area condominiale, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di POMEZIA (RM) al foglio 10 particella 1014, subalterni 108 (già variazione toponomastica prot. RM0835911 del 20/06/2008), cat. A/10, cl. U, vani 4,0, r.c. € 1.270,48.*
- *Locale box auto posto al piano primo interrato, distinto con il numero 9 (nove); confinante con box n. 8, magazzino n. 13; area di manovra, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di POMEZIA (RM) al foglio 10 particella 1014, subalterni 154,*

cat. C/6, cl. 6, mq. 22, r.c. € 112,48.

- *Posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero 30 (trenta); confinante con posti auto nn. 29 e 31, area manovra, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di POMEZIA (RM) al foglio 10 particella 1014, subalterni 45, cat. C/6, cl. 3, mq. 11, r.c. € 35,22.*

3.8 - 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 congruagli 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".

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

3.9 - "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 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".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta **LIBERO**.

3.10 - "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, *acquisire* il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Nulla da riferire al presente quesito, l'esecutato risulta una società.

3.11 - "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".

L'immobile risulta libero da ogni vincolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni sua eccezione, pertinenza e servitù attiva e passiva e con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso.

3.12 - "Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune deontazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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)".

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il Metodo sintetico, in base alla quotazione di mercato di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del *Comune di POMEZIA Via Rimini*.

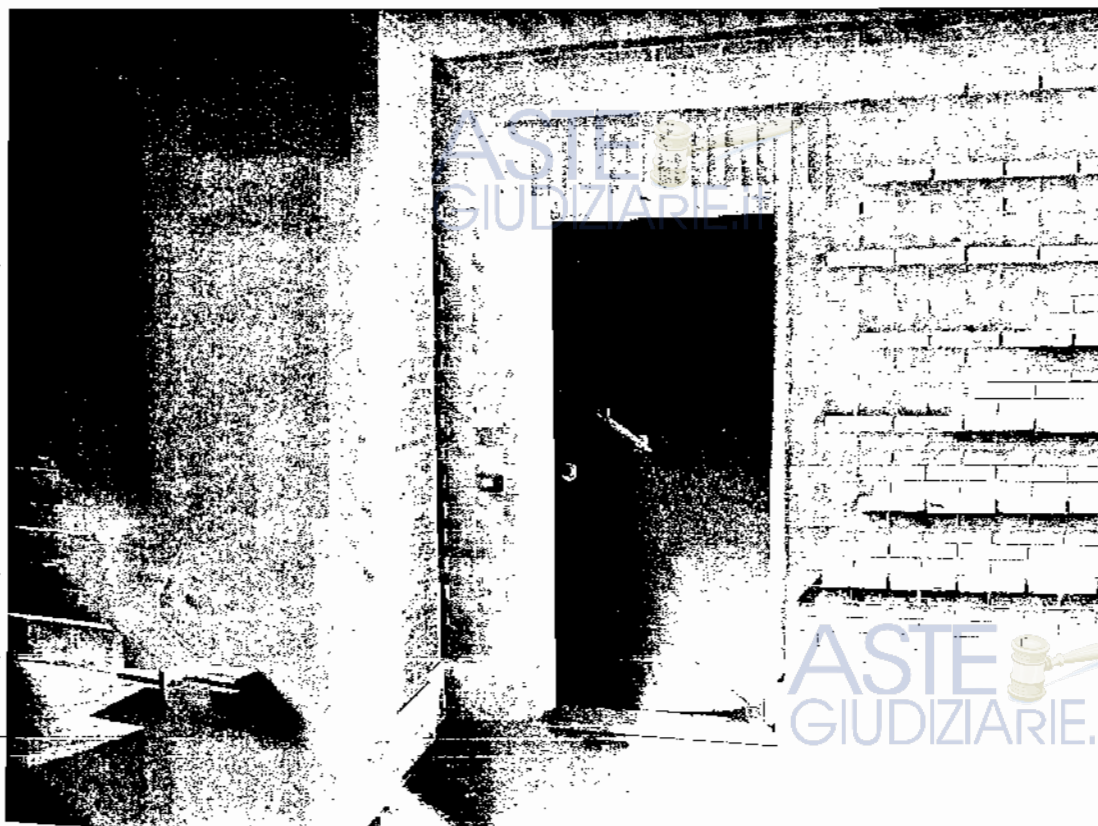
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di POMEZIA zona della Via della Motomeccanica, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti

in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di POMEZIA, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".

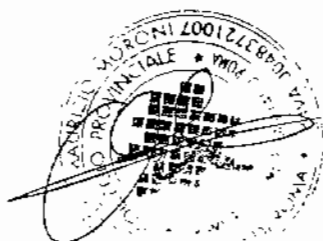
FOTO GENERALE DELL'EDIFICIO



FOTO DEL PORTONCINO INGRESSO UFFICIO



ASTE
GIUDIZIARIE.it



*FOTO INTERNE UFFICIO
INGRESSO E SALA ATTESA*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

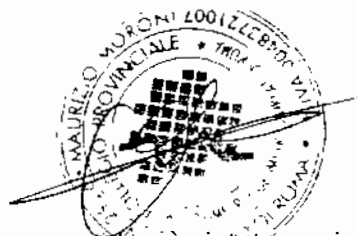
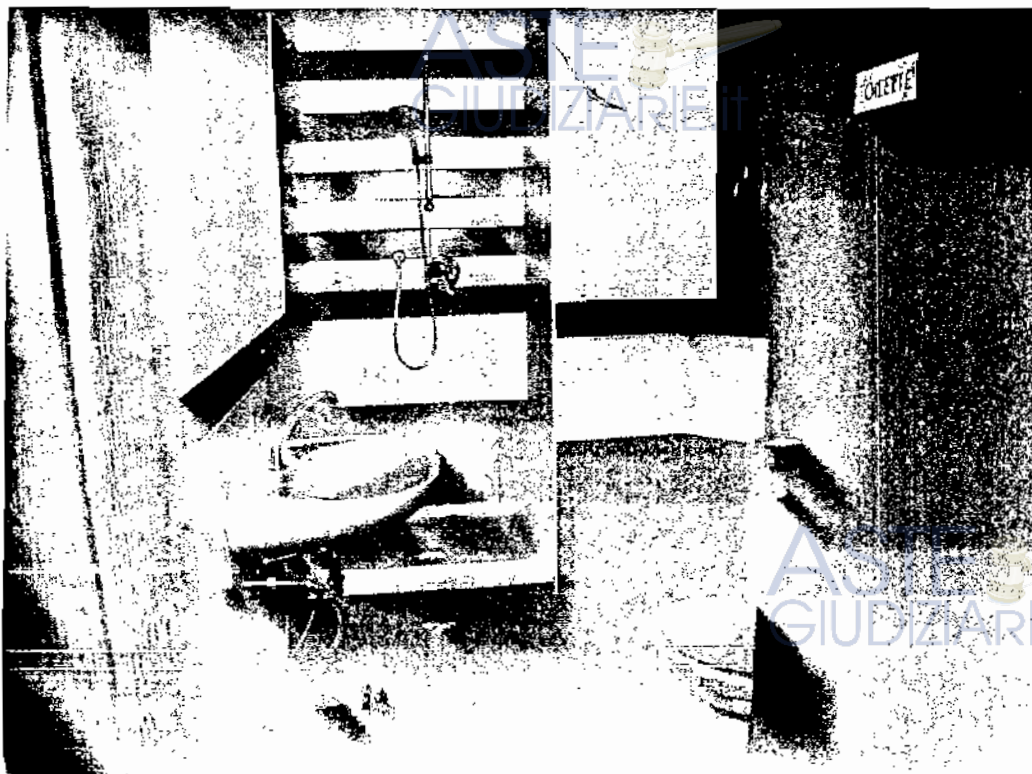


FOTO INTERNA UFFICIO



FOTO BAGNO



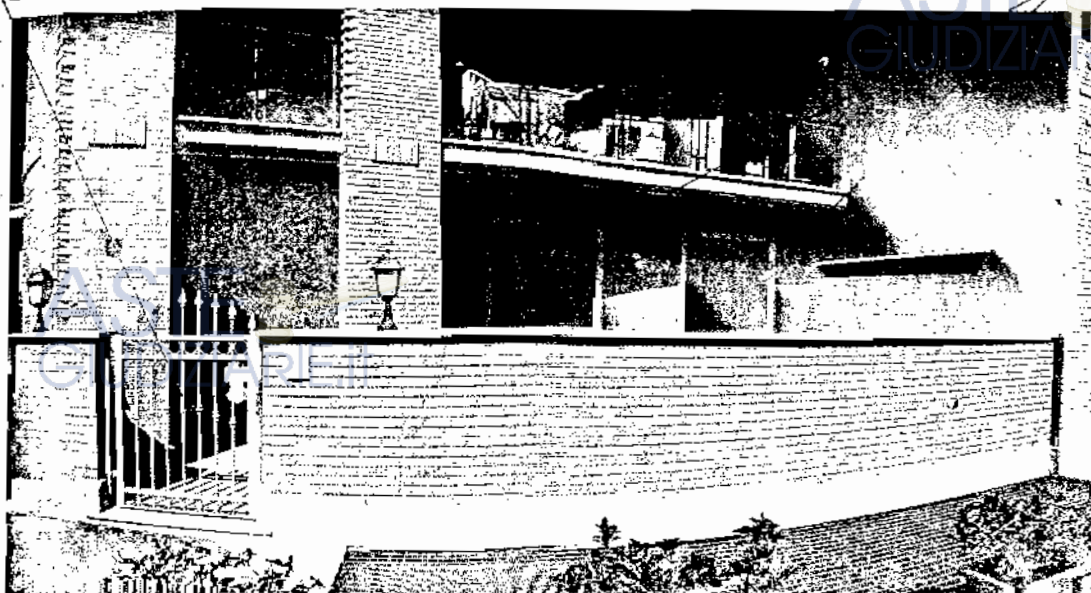
ASTE
GIUDIZIARIE.it



VISTA GENERALE DELL'IMMOBILE VISTA DAL PARCHEGGIO

Ingresso esterno ed area privata all'ufficio

Finestre vani Ufficio



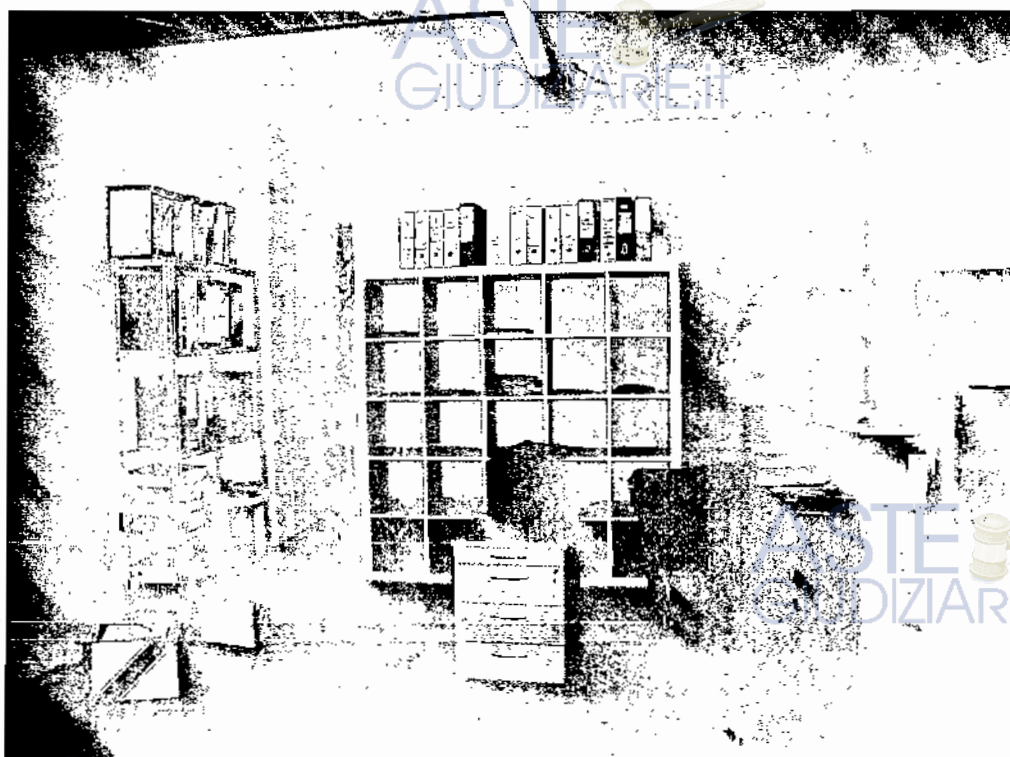
VIALE ACCESSO PARTENTE DA VIA RIMINI 5/B



ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO ESTERNE ED INTERNE BOX



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO ESTERNA PARCHEGGIO LOCALIZZAZIONE POSTO AUTO



Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'I') di € 2.500,00 al mq./ragguagliato. tale valore viene aumentato in quanto la zona è ben rifinita in ogni parte e si trova nelle vicinanze del centro abitato, la percentuale di aumento è del 10% pertanto il valore a mq/ragguagliato risulta di € 2.750,00 dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato dell'immobile pignorato

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 75,65	€ 2.750,00	€ 208.037,50	1	€ 208.000,00

3.13 - Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14: Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta copia della relazione con

tutti gli allegati ai creditori precedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il 10 gennaio 2012 (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'L').

3.15: Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il 10 gennaio 2012.

3.16: Verrà depositato l'elaborato peritale nei dieci giorni antecedenti l'ordinanza di vendita che risulta essere il 10 gennaio 2012.

3.17: Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

3.18: In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

3.19: Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

3.20 –“Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compinta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento”.

LOTTO UNICO

Comune	POMEZIA
Località	
Via e numero civico	Via Rimini n. 5/b
Piano	Terra (Ufficio), Primo sottostrada (Box)
Confini	Con androne di accesso scala B, ufficio int. 1 della stessa scala condominiale, salvo altri (l'Ufficio). Con box n. 8, magazzino n. 13 manovra, salvo altri (il Box). Con posti auto nn. 29 e 31, area r salvo altri (il Posto Auto esterno).
Foglio	10
Particella	1014
Subalterno	108 (Ufficio); 154 (Box) e 45 (Posto Auto)
Categoria	A/10 (Ufficio), C/6 (Box e posto auto)
Classe	U (Ufficio); 6 (box); 3 (Posto auto).
Consistenza Vani	4 (Ufficio); mq. 22 (box); mq. 11 (Posto Auto)
Rendita	€ 1.270,48 (Ufficio); € 112,48 (Box); € 35,22 (Posto Auto)

Vengono allegate tre copie della descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti.

3.21 - "Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico".

Vengono allegate n. 2 copie della relazione peritale su supporto magnetico.

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data 16/05/2011 al Reg. Gen. n. 25988 e Reg. Part. n. 16165 a favore di **ITALFONDIARIO S.p.a.**

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.L., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
IMMOBILE SITO IN POMEZIA VIA RIMINI N. 5/B**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 112/2011 R.G.					
Promossa da	ITALFONDIARIO S.P.A.				
Nei confronti di	[REDACTED] NIPERSONALE				
G.E.	DOTT. R. AUDINO				
Custode Giudiz.	GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito		
C.T.U			Recapito	069391014	
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta		208.000,00	
Comune di:	Prov.		Indirizzo Via	Zona:	
POMEZIA	RM		Rimini n. 5/b		

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1	[REDACTED]
Comproprietari		quota		

Immobile:

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	X
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Box	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	
Posto Auto	X

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

ASTE
GIUDIZIARIE.it



22

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
10	1014	108	4	A/10	U	1.270,48
10	1014	154	22	C/6	6	112,48
10	1014	45	11	C/6	3	35,22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

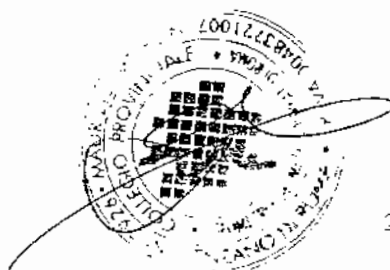
Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
10	1014	108	4	A/10	U	1.270,48
10	1014	154	22	C/6	6	112,48
10	1014	45	11	C/6	3	35,22

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Ufficio	MQ.	46,58					
Superficie Area esterna	MQ.	47,39					
Superficie Box	MQ.	22,00					
Superficie Posto Auto	MQ.	11,00					
Superficie convenzionale	MQ.	75,65					
Anno di costruzione	A. 2008	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	X	Buono	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	X	Buono	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma	Impianto termico	autonomo	X	centralizzato
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	LIBERO			

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

Quota intera complesso immobiliare sito in POMEZIA Via Rimini n. 5/b composto da locale Ufficio posto al piano terra della scala 'B', distinto con il n. 2 (due), composta da tre vani e bagno e disimpegno della superficie di mq. 46,58 ed annessa area scoperta della superficie di mq. 47,39. Annesso locale box posto al piano primo sottostrada distinto con il numero 9 (nove) della superficie di mq. 22,00. Annesso posto auto scoperto contraddistinto con il n. 30 (trenta) della superficie di mq. 11,00. Il tutto è censito all'Agenzia del Territorio foglio 10 partciella 1014 sub. 108, cat. A/10 vani 4 (Ufficio), sub. 154, cat. C/6 mq. 22,00 (Box) e sub. 45, cat. C/6 mq. 11,00 (Posto auto scoperto).

Diconsi Euro duecentoottomila/00

IL C.F.U.

(Geom. Maurizio MORONI)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Velletri

Atto di Esame Giudiziale
Es. 112/11 promosso da Gelfo Loris
contro [REDACTED]

Del 30 del mese di settembre 2011 alle
ore 11,30 il sottoscritto Genn. Morini
Marino si è recato - Presso
Via Roma 5/b dove nella
persona di [REDACTED], un
membro dell'Unità Giudiziale di [REDACTED]
[REDACTED], il quale mi ha
fornito di copia di [REDACTED] planimetrie
e fotografie dell'immobile [REDACTED]
Il presente verbale viene [REDACTED] alle
ore 11,45 del [REDACTED] Confermo [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]