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

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare promossa dalla **CAPITALIA SERVICE J.V. S.r.l.** contro [redacted]

Esecuzione Immobiliare n. 20/06

G. E. : Dott. ROBERTO NESPECA

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore di cui in epigrafe, il sottoscritto Ivan MAMMUCARI veniva nominato "ESPERTO" nell'Esecuzione di cui all'intestazione.

Il giorno 18/05/2006, lo scrivente prestava il giuramento di rito e gli venivano proposti i seguenti quesiti:

Accerti l'esperto:

1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, ed in tal caso riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2) Se i beni pignorati consistono in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed 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

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

accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 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 corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica o simili;

8) Riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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. 06/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del

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

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'articolo 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, 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) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows microsoft, nonché ". PDF" per Adobe Reader "Acrobat") o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura: per i fabbricati, alla partita al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civici, al piano ed al numero d'interno) ;

12) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

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

A - INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare promossa dalla **CAPITALIA SERVICE J.V. S.r.l.** contro [redacted] consiste in:

- **INTERO LOTTO** sito nel Comune di Grottaferrata (RM), in via dei Peschi n. 8, costituito da tre unità immobiliari e consistenti in: "A" abitazione di mq. 46.86; "B" capannone industriale di mq. 94,87, "C" un locale ancora non del tutto chiuso ad uso artigianale di mq. 147,00 ed un piccolo locale ad uso ufficio di mq. 9.54, entrambi adibiti a lavorazione marmi. Il tutto inserito in una zona a destinazione di P.R.G. agricola (cfr. copia planimetrie in All. n. 1 e foto da 1 a 12), edificato su terreno denunciato al N.C.E.U. come corte comune distinta al foglio 19 p.lla 40 subalterno 502 ex sub 1.

Il compendio immobiliare è individuato al Catasto Urbano del Comune Censuario di Grottaferrata (Rm) come appresso descritto:

- l'abitazione "A" al foglio 19 particella 40 subalterno 2 categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 271,14;

- il capannone industriale "B" al foglio 19 particella 40 subalterno 3 categoria D (industriale) ancora da censire da parte del N.C.E.U. ;

- il locale "C" uso artigianale al foglio n. 19 particella 40 subalterno 501 categoria C/3 classe unica mq. 156,00, rendita € 1.377,70 (cf. Visure e schede catastali in Allegati n. 2,3,4,5,6,7);

che risultano attualmente intestate a:

- L'ABITAZIONE "A"

- [redacted] Concedente
- [redacted] Concedente
- [redacted] Livellaria per 1/1

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

- CAPANNONE INDUSTRIALE "B"

- [redacted] Concedente
- [redacted] Concedente
- [redacted] Livellaria per 1/2
- [redacted] Livellaria per 1/2

per inevase volture della successione in morte di [redacted], denuncia n. 18/13221 registrata a Roma; e successivo atto di compravendita con il quale la [redacted] acquistava la restante metà di livello dall'erede di [redacted] e diveniva Livellaria unica (Notaio Giuseppe Taddei, atto del 15/04/1992 rep. 38402 (Copia in **All. n. 8);**

- LOCALE ARTIGIANALE "C"

- [redacted] Concedente
- [redacted] Concedente
- [redacted] Livellaria per 1/1;

- TERRENO comune circostante distinto con il subalterno 502 della p.lla 40 foglio 19

- Beni comuni non censibili. (visura All. n. 9).

Le indagini effettuate presso l'UTE di Roma hanno riguardato l'immobile oggetto di pignoramento, cosi come citato nello stesso atto, e verificato nelle vecchie schede di accatastamento reperite dal sottoscritto e compilate dalle parti in All. n. 5 – 6, e nella scheda di accatastamento del Locale Artigianale presentata e compilata dal sottoscritto in All. n. 7.

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

Da quanto riportato nella visura catastale (dati toponomastici), e da quanto verificato sul posto, si ritengono gli accatastamenti in atti al N.C.E.U. conformi, per quanto riguarda l'individuazione e la consistenza dell'abitazione.

B - ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Il sottoscritto, dopo aver comunicato l'accesso con raccomandata, il giorno 11/10/2006, si recava all'indirizzo citato nell'atto di pignoramento, ove trovava ad attenderlo il figlio della proprietaria [redacted] con il quale si concordava un nuovo accesso per il giorno 15 ottobre 2006 in presenza del [redacted]

In tale occasione, il sottoscritto accedeva nell'unità immobiliare e visionava le sue caratteristiche, procedendo alla sua rilevazione planimetrica e fotografica, nonché al reperimento di tutti i dati necessari ad assolvere l'incarico ricevuto (foto da 1 a 12).

A seguito di tali operazioni lo scrivente accertava:

- 1) che le unità immobiliari concernenti l'appartamento, il capannone industriale oggetto d'esecuzione, si potevano ritenere identificante l'immobile, simile alle planimetrie reperite al N.C.E.U., ed alle planimetrie reperite all'U.T.C. del Comune di Grottaferrata (Rm);
- 2) che l'unità concernente il locale artigianale, è inserita sullo stesso lotto di terreno oggetto di esecuzione, ed è stato rilevato dal sottoscritto. Inoltre si fa presente che sul lotto insistevano **un'altra tettoia precaria ed un ampliamento all'uffico del locale artigianale**, sempre rilevati dal sottoscritto ma non dichiarati nella sanatoria riscontrata all'U.T.C. . per cui non si ravvisava l'esigenza di effettuare altre operazioni per le quali si sarebbe reso

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

necessario eseguire ulteriori accessi all'interno dell'unità esecutato;

- 3) che l'abitazione, oggetto d'esecuzione, corrisponde a quanto riportato nell'atto di pignoramento;
- 4) che il capannone industriale corrisponde a quanto riportato nell'atto di pignoramento;
- 5) che il locale artigianale, non denunciato al N.C.E.U., è stata realizzato sull'area di corte dei fabbricati sopra descritti, quindi oggetto di pignoramento. Bisogna considerare che per esso, è emersa, da visure effettuate presso U.T.C. del comune di Grottaferrata (Rm), una richiesta di domanda di sanatoria legge 724/94, inoltrata da[redacted] per cui si è proceduto a redigere tipo mappale, e pratica DO.C.FA, per la successiva denuncia al N.C.E.U. dell'unità immobiliare in oggetto;
- 6) che **l'ampliamento all'ufficio del locale artigianale nonché la tettoia precaria** adiacente ad esso (foto n. 1-2-3-4-12), non sono suscettibili di sanatoria per quanto disposto nelle zone agricole dalla Legge 326/03 e successive integrazioni e modifiche;
- 7) che le caratteristiche di rifiniture interne ed esterne dell'unità, in oggetto, di cui è stata presa visione, si ritengono dallo scrivente, utili al fine di dare un esatto giudizio di stima.

Di tutti gli immobili, se ne sono accertate le caratteristiche costruttive e di rifinitura, sia esterne che interne (**foto da 1 a 12),** lo stato di conservazione nonché la disposizione dei fabbricati, che risultano ubicati nella fascia periferica della città di Grottaferrata (Rm), su una strada trasversale alla Via Tuscolana, ai confini con il comune di Frascati, in una zona con servizi commerciali, servizi pubblici, ecc…, ad accettabile distanza dal centro urbano. Il tutto al fine di verificarne sia l'effettiva consistenza in raffronto ai dati riportati nell'atto di pignoramento sia per formulare un esatto giudizio di stima, oltre che per accertarne, o meno, la regolarità urbanistica.

Il sottoscritto, comunque, dopo aver visionato ed accertato che:

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

la consistenza ricavata direttamente, e lo sviluppo delle piantine planimetrie acquisite, corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento; mentre per il locale artigianale si sono reperiti tutti gli elementi per formulare un esatto giudizio di stima;

ritiene di poterne dichiarare la superficie con sufficiente certezza.

C – INDAGINI CONOSCITIVE

L'attività peritale svolta è così articolata:

- 1) in data 09/08/2006 al N.C.E.U. di Roma per visure e per richiesta della planimetria catastale da raffrontare con quanto in seguito si rilevava;
- 2) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata (Rm) per la richiesta di visionare ed acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle Concessione e/o Licenza Edilizie.
- 3) in data 14/12/2000, al N.C.T. per la presentazione del Tipo Mappale (All. n. 10) e successiva denuncia al N.C.E.U. con pratica DO.C.FA.

Accertato e rilevato quanto sopra, il sottoscritto, anche con l'ausilio degli allegati grafici e fotografici, può relazionare quanto segue:

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

D – RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Nel fascicolo è presente il certificato Notarile redatto dal Notaio Dott.ssa Bellelli Elvira, con continuità storica al ventennio, depositato in cancelleria il 12 aprile 2006, dopo l'atto di pignoramento che è stato notificato il 03/01/2006 e depositato in cancelleria il 12 Gennaio 2006.

Per cui si ritiene che a parere dello scrivente è presente ed idonea la documentazione richiesta dall'art.lo 567 cod. proc. Civ.

1 - L'unità immobiliare è pervenuta per ½ del livello alla [redacted] con atto di compravendita Notaio Giuseppe Taddei, del 15/04/1992 rep. 38402; contro [redacted] trascritto il 30/04/1992 al n. 14084 di formalità con il quale [redacted] vendeva la metà del livello dell'immobile sito a Grottaferrata in via dei Peschi n. 8, al foglio 19 p.lla 40 subalterno 2 l'abitazione, subalterno 3 il capannone industriale, subalterno 1 la corte comune.

2 - Al sig[redacted] era pervenuta la quota di ½ del livello per successione in morte [redacted] denuncia n. 18 volume 13221, dell'immobile sito a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, al foglio 19 p.lla 40 subalterno 2 l'abitazione, subalterno 3 il capannone industriale, e subalterno 1 la corte comune.

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

3 – [redacted] avevano acquistato ciascuna per la metà e complessivamente per l'intero utile dominio, del terreno in Grottaferrata (Rm) e distinto al foglio 19 p.lla 40 di mq. 1.470, con atto di compravendita Notaio Giuseppe Taddei, del 05/06/1981; contro [redacted] e trascritto il 12/06/1981 al n. 13410 di formalità .

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

4 – In data 30 gennaio 2006 al n. 2673 di formalità Atto di pignoramento immobiliare del 27/12/2005, a favore della Capitalia S.P.A. con sede in Roma, contro [redacted]

5 – In data 25 gennaio 2005 al n. 2323 di formalità contratto di locazione ultraventennale, del Notaio Paolo Palmieri in data 24/01/2005, rep. 125567 a favore della [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted], relativamente al terreno di mq. 1.470, distinto al foglio 19, particella 40, con soprastanti fabbricati distinti al N.C.E.U. al foglio 19 p.lla 40 subalterno 2 e 3.

6 – In data 15 marzo 1995 al n. 5914 di formalità Atto di pignoramento immobiliare, a favore della Banca di Roma S.P.A. con sede in Roma, contro [redacted]

Iscrizioni

7 – In data 21 gennaio 1994 al n. 369 di formalità, Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Velletri in data 15/06/1993 n. 730, per complessive £ 116.000.000 di cui £ 76.193.740 per sorte,

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

ipoteca giudiziale a favore della Ina Banca - Marino S.P.A. , con sede in Marino, contro [redacted]

[redacted]

8 – In data 30 aprile 1992 al n. 3156 di formalità, Ipoteca a favore del sig. [redacted] a garanzia di n. 16 cambiali scadenti il 28 settembre 1993, per l'acquisto della quota di ½ del fondo in Grottaferrata via dei Peschi n. 8 al foglio 19 p.lla 40 subalterno 2 l'abitazione, e p.lla 40 subalterno 3 il capannone industriale, e il terreno per complessivi mq. 1.470, contro [redacted]

[redacted]

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Come già detto al quesito n. 1 nel fascicolo è presente il certificato Notarile redatto dal Notaio Dott.ssa Elvira Bellelli, con continuità storica al ventennio, depositato in cancelleria il 12 aprile 2006, dopo l'atto di pignoramento che è stato notificato il 03/01/2006 e depositato in cancelleria il 12/01/2006.

Per cui si ritiene che a parere dello scrivente, è presente ed idonea la documentazione richiesta dall'art.lo 567 cod. proc. Civ.

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

L'immobile oggetto d'esecuzione **(Cft. Plan. All. n 1)** è costituito, nel dettaglio, da:

- **"A" Immobile ad uso abitativo** sito a Grottaferrata (Rm) in Via dei Peschi n. 8, situato al piano terra, identificato con il subalterno 2 del foglio 19 p.lla 40 (foto n. 6-7-8-9-10).

Nel dettaglio, l'immobile esecutato è composto dalla seguente superficie calpestabile:

* bagno	mq.	3.14
* pranzo-ang. cottura	mq.	22.00
* letto	mq.	9.03
* letto	mq.	10.54
* ripostiglio	mq.	2.15

per mq. 46.86 circa .

STRUTTURA PORTANTE DELLA COSTRUZIONE

Il fabbricato in oggetto di esecuzione, ubicato a Grottaferrata in Via dei Peschi n. 8, è un fabbricato composto da solo piano terra, ad uso abitativo.

Il tutto ha una struttura portante in legno, solaio di calpestio in vespaio con pavimenti in ceramica, muri divisori e di tamponatura in legno, copertura a tetto in legno, le facciate sono rifinite in legno su tutti i prospetti.

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

RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare esecutata è ubicata nei margini della città di Grottaferrata (Rm); fa parte di un lotto composto da tre fabbricati, ubicato in zona agricola, il fabbricato in oggetto è ha destinazione abitativa, edificato nei primi anni 80, e sito in zona decentrata dalla città, in cui l'edificazione è avvenuta gradualmente negli anni, con fabbricati aventi caratteristiche di tipo economico, dotati di una strada d'accesso stretta senza possibilità di parcheggio.

Al momento si presenta in condizioni di manutenzione scarse; le rifiniture sono del tipo economico, ed in particolare presentano le seguenti caratteristiche:

- **pavimentazione** in ceramica per l'intera unità immobiliare;

- **rivestimenti**: in maioliche per il bagno mentre le altre pareti interne sono in legno ed il soffitto rivestito con pannelli e tinteggiatura;

- **portone d'ingresso** in legno, porte interne in legno tamburato e infissi esterni ed interni in legno;

- **impianto idrico** completo d'acqua calda e fredda;

- **impianto elettrico** a norma con interruttore magneto-termico;

- **impianto di riscaldamento** solo camino;

- **impianto fognario** a dispersione;

- **"B" Capannone Industriale** sito a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, situato al piano terra, identificato con il subalterno 3 del foglio 19 part.lla 40 (foto n. 5-6).

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

Nel dettaglio, il capannone industriale esecutato è composto dalla seguente superficie calpestabile:

- PIANO TERRA

* bagno	mq.	2.97
* locale	mq.	91.90

per totali mq. 94.87 circa .

STRUTTURA PORTANTE DELLA COSTRUZIONE

Il fabbricato in oggetto di esecuzione, ubicato a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, è un fabbricato composto da un solo piano terra, ad uso industriale.

Il tutto ha struttura portante in ferro, solaio di calpestio in cemento, muri divisori del bagno in laterizi, copertura a tetto con capriate in ferro e manto di copertura con lamiere, pareti esterne costituite da elementi lamierati, che sono stati dipinti su tutti i prospetti.

RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare esecutata è ubicata nei margini della città di Grottaferrata (Rm); fa parte di un lotto composto da tre fabbricati, ubicato in zona agricola, il fabbricato in oggetto è a destinazione industriale artigiana, edificato nei primi anni 80, e sito in zona decentrata dalla città. Al momento si presenta in condizioni di manutenzione pessime; le rifiniture sono del tipo economico, ed in particolare presentano le seguenti caratteristiche:

- **pavimentazione** in massetto di cemento;

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

- **rivestimenti**: del bagno con maioliche;

- **portoni d'ingresso** infissi esterni in ferro e lamiera e infisso interno in legno tamburato;

- **finestre** in ferro e vetro lungo tutto il perimetro dell'immobile;

- **impianto idrico** completo d'acqua calda e fredda;

- **impianto elettrico** a norma con interruttore magneto-termico;

- **impianto di riscaldamento** nessun impianto;

- **impianto fognario** a dispersione;

- **"C" Locale ad uso Artigianale** sito a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, situato al piano terra, identificato con il subalterno 501 del foglio 19 part.lla 40 (foto n. 1-2-3-4).

Nel dettaglio, il locale ad uso artigianale esecutato è composto dalla seguente superficie calpestabile:

- PIANO TERRA

* Ufficio	mq. 9.54
* locale tettoia	mq. 147.00

per calpestabili mq. 156.54 circa .

STRUTTURA PORTANTE DELLA COSTRUZIONE

Il fabbricato in oggetto di esecuzione, ubicato a Grottaferrata in via dei Peschi n. 8, è un fabbricato composto da un solo piano terra, ad uso artigianale.

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

Il tutto ha una struttura portante in pali di legno, con solaio di calpestio parte in cemento e parte in terra battuta mista a breccia; le tamponature, la copertura a tetto e le pareti esterne sono costituite da lamierati allo stato naturale .

RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare esecutata è ubicata nei margini della città di Grottaferrata (Rm); fa parte di un lotto composto da tre fabbricati, ubicato in zona agricola, il fabbricato in oggetto è a destinazione artigianale, edificato nell'anno 1985, e sito in zona decentrata dalla città, in cui l'edificazione è avvenuta gradualmente negli anni, con fabbricati con caratteristiche di tipo economico, dotati di una strada di accesso stretta senza possibilità di parcheggio.

Al momento si presenta in condizioni di manutenzione pessime; le rifiniture sono del tipo economico, ed in particolare presentano le seguenti caratteristiche:

- **pavimentazione** tratti in cemento e tratti in terra battuta mista breccia;
- **rivestimenti**: sulle pareti e soffitti lamiere;
- **portone d'ingresso** senza porta d'ingresso
- **impianto elettrico** a norma con interruttore magneto-termico e scarico a terra;

Il manufatto adibito ad ufficio è un prefabbricato aventi le seguenti caratteristiche:

struttura portante in ferro e pareti in lamiera con copertura in lamiera , pavimentazione in ceramica, impianto elettrico con magneto-termico e scarico a terra;

CONFINI

Le tre unità immobiliare sottoposto ad esecuzione immobiliare (planimetria in All. n. 1), tutte ubicate nel lotto distinto al N.C.T. del Comune di Grottaferrata al foglio 19 p.lla 40, aventi

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

accesso da via dei Peschi n. 8, confinano con proprietà Teodrina, proprietà Falcioni e strada, salvo altri.

CORRISPONDENZA CON I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Le due unita immobiliare oggetto di Esecuzione, site in Grottaferrata (Rm), composte di solo piano terra aventi accesso da via dei Peschi n. 8, distinte al N.C.E.U. al foglio 19 p.lla 40 subalterno 2 l'abitazione e subalterno 3 il capannone industriale, risultano compiutamente specificate nell'atto di pignoramento, per cui si ritiene che i dati indicati in pignoramento consentano l'individuazione del bene.

La terza unita immobiliare oggetto di Esecuzione, sita in Grottaferrata (Rm), composta di solo piano terra avente accesso da via dei Peschi n. 8, distinta al N.C.E.U. al foglio 19 p.lla 40 subalterno 501, locale Artigianale, non risulta indicata sull'atto di pignoramento ma esso è stato edificato sul lotto di terreno pignorato e individuato al N.C.T. al foglio 19 p.lla 40 di mq. 1.470, identificata al N.C.E.U. come corte comune foglio 19 p.lla 40 sub 1 (diventato subalterno 502 a seguito variazione DO.C.FA fatta dallo scrivente per la denuncia del locale artigianale).

Per tutto quanto esposto si ritiene che i dati indicati in pignoramento, anche se non esplicitamente indicanti il bene, per il quale specificatamente se ne era richiesta sanatoria edilizia ai sensi della legge 724/94, consentano l'individuazione del terreno su cui lo stesso è stato edificato.

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

L'immobile risulta essere affittato dalla società [redacted] con sede in Grottafferrata via dei Peschi n. 8, tramite contratto di affitto per la durata di anni 15 a partire dal 15 gennaio 2005, sino al 23 gennaio 2020, rinnovabile alla scadenza per ulteriore 15 anni (contratto in allegato n. 11).

Si fa presente che il contratto è stato trascritto in data 25/01/2005 al n. 2323 di formalità in epoca antecedente l'atto di pignoramento trascritto in data 30 gennaio 2006, al n. 2673 di formalità per cui a parere dello scrivente si potrebbe ritenere opponibile il contratto di affitto alla procedura esecutiva.

E' importante notare che il contratto di affitto ha previsto:

a) l'interessamento della locazione per 15 anni e per tutto il lotto esecutato;

b) il tacito rinnovo per ulteriori 15 anni se la parte locatrice non comunica preventivamente la disdetta, per iscritto;

c) un canone d'affitto annuo di appena 1.800,00 €.;

d) il pagamento anticipato di tutte le annualità del contratto, pari a 27.000,00 e che la parte conduttrice ha già incassato alla firma dello stesso contratto.

Per tali motivi lo scrivente ritiene di fare un lotto di vendita unico e comprensivo dei tre edifici ivi esistenti.

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

[redacted] risulta dichiararsi in regime di Separazione dei beni sull'atto d'acquisto del 15/04/1992 del Notaio Giuseppe Taddei, per Sua ammissione.

[redacted] *risulta unica proprietaria del diritto di enfiteusi, in quanto livellaria degli immobili oggetto di esecuzione.*

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Dall'esame dei titoli di provenienza, non risultano vincoli o oneri anche di natura condominiale, non risultano vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria od altro a carico dei [redacted], all'infuori delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate sul certificato Notarile redatto dalla Dott.ssa Elvira Bellelli, e del contratto di affitto ultraventennale trascritto in data 25/01/2005 al n. 2323 di formalità.

RIPOSTA AL QUESITO N. 8

Dall'esame dei titoli effettuati non risultano vincoli o oneri anche di natura condominiale, a carico dei [redacted], che risultano non opponibili all'acquirente.

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Le visure effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Grottaferrata (Rm) con richiesta di copie degli elaborati, si sono concluse con la visione delle pratiche di sanatoria relative alle tre unità immobiliari, e precisamente:

- **Fabbricato "A"** ad uso abitativo: risulta presentata a nome della [redacted] una domanda di sanatoria in data 31-03-1987 ai sensi della legge 47/85, protocollo n. 8570, per una superficie utile di mq. 46.11. Di tale pratica sono state richieste copie della domanda di sanatoria, copia del grafico di progetto, copia della documentazione fotografica, della dichiarazione dello stato dei lavori, e delle domande di trasmissione documentazione, il tutto in allegato n. 12 .

Il fabbricato è stato dichiarato sui modelli di sanatoria dalle parti, realizzato nel 1983, relativamente alla pratica di condono sono presenti i versamenti dell'oblazione, non sono presenti i versamenti degli oneri concessori, e risulta ancora da completare la pratica con la richiesta di Nulla Osta Paesaggistico, Legge 29/06/1939 n. 1497 e successive integrazioni e modifiche, e parere per la tutela del vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267.

- **Fabbricato "B"** capannone industriale, risulta presentata a nome della società [redacted], una domanda di sanatoria in data 30/04/1986 ai sensi della legge 47/85, protocollo n. 1185, per una superficie utile di mq. 92,60, di tale pratica sono state richieste copie della domanda di sanatoria, copia del grafico di progetto, copia della documentazione fotografica, della descrizione delle opere e della ultimazione, e delle domande di trasmissione documentazione, il tutto in allegato n. 13.

Il fabbricato è stato dichiarato sui modelli di sanatoria dalle parti, realizzato nel 1981, relativamente alla pratica di condono sono presenti i versamenti dell'oblazione, non sono presenti

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

i versamenti degli oneri concessori, e risulta ancora da completare la pratica con la richiesta di Nulla Osta Paesaggistico Legge 29/06/1939 n. 1497 e successive e parere per la tutela del vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267, ed altra documentazione.

- **Fabbricato "C"** capannone industriale, risulta presentata una domanda di sanatoria a nome del [redacted] in data 14/05/1991 ai sensi della legge 47/85, protocollo n. 2118, per una superficie utile di mq. 162,00. Tale pratica risulta presentata fuori termine, per cui si ritiene improcedibile dall'Ufficio. Sono state richieste copie della domanda di sanatoria, copia della lettera di improcedibilità da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Grottaferrata, e copia della lettera di denuncia di manufatto abusivo spedita dal U.T.C. all'Ufficio di Polizia Urbana, il tutto in allegato n. 14.

In seguito è stata presentata, sempre dal [redacted] una Domanda di Sanatoria in data 31-03-1995 ai sensi della legge 724/94, pratica n. 1997, per una superficie di mq. 137,50 per il locale artigianale "B",

Il fabbricato è stato dichiarato sui modelli di sanatoria, dalle parti, realizzato prima del 15/03/1985 e comunque utilizzabile prima del 31/12/1993. Il predetto locale, ad oggi, risulta ampliato nella parte adibita ad ufficio, ed in una tettoia precaria adiacente all'immobile in oggetto, come si evince dalla documentazione fotografica (foto n. 1-2-3-4-12). Tali ampliamenti non sono suscettibili di ammissibilità alla successiva sanatoria Legge n. 326/03 e L.R. n. 12/04, in quando non si può reperire data certa dell'epoca di realizzazione degli abusi, ed inoltre ci troviamo in zona vincolata per cui non è ammissibile richiesta di sanatoria se non per opere conformi agli strumenti urbanistici, che possano ottenere il preventivo nulla osta ai sensi dell'articolo 32 legge 47/85 dall'ente preposto: per cui a parere dello scrivente sono suscettibili di demolizione.

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

Si fa ancora presente che nella domanda di sanatoria suddetta era stata richiesta anche la ristrutturazione di un fabbricato di mq. 30 ad uso abitativo, ma sulla particella interessata dall'esecuzione non è stato reperito l'immobile oggetto di richiesta.

Relativamente alla pratica di condono, documenti in allegato n. 15, sono presenti i versamenti della prima rate dell'oblazione, e non sono presenti i versamenti degli oneri concessori, ed i successivi versamenti dell'oblazione. Per l'ottenimento della Concessione a sanatoria, risulta ancora da presentare la richiesta di Nulla Osta Paesaggistico Legge n. 1497 del 29/06/1939, e successive integrazioni e modifiche, e parere per la tutela del vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267, nonché la richiesta di nulla osta ai sensi della legge 431/84, ed altra documentazione mancante.

Attualmente si ritengono commerciabili le tre unità presenti sul lotto esecutato per le rispettive richieste di sanatoria effettuate, ma per il sicuro ottenimento delle concessioni sono ancora da ottenere i rispettivi Nulla Osta verso gli enti preposti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico di Grottaferrata è stato accertato tramite visura quanto segue:

- Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione risultano edificate su area ricadente in:

ZONA 15^ I1 "AGRICOLA", secondo il Piano Regolatore adottato con delibera consiliare n. 58 del 21/10/1968, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 998 del 19/12/1972, pubblicato su Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 15/03/1973, *in tali zone è previsto:*

Indice di fabbricabilità 0,03 per abitazioni più 0,02 per accessori;

Altezza ml. 4,00;

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

Dimensione minima lotti mq. 10.000,00;

Distanza dal ciglio stradale ml. 12,00;

Distanza dai confini di proprietà ml. 12,00;

Distanza fra fabbricati ml. 24,00;

Tale zona e subordinata alla richiesta dei pareri di cui al vincolo paesaggistico legge 1497/39 e successive, e parere per la tutela del vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923 n. 3267, nonché vincolo di cui alla legge 431/84 per la tutela dei fossi.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobili in oggetto è quello della ricerca del **più probabile prezzo di mercato** di un immobile, e cioè del suo valore in commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche degli stessi (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici d'acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, parcheggi ecc.). nel caso in questione parliamo di tre unita immobiliari poste vicino alla parte periferia di Grottaferrata (Rm), in prossimità di strade di lottizzazione, da cui si diparte via dei Peschi, che risulta essere una strada a doppio senso stretta con impossibilità di parcheggio sui lati, ma servente dei lotti con ampi spazzi interni per parcheggio, considerata la scarsa edificabilità ;

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

- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.). Nel caso sono da giudicarsi: discrete;

- c) dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, è attualmente poco attivo, comunque sufficientemente interessato agli immobili siti nella zona in questione e dintorni.

Da quanto sopra ne scaturisce, comunque, la possibilità di affitto e/o di vendita ad una discreta porzione di persone.

Premesso che:

La signora [redacted] risulta essere Livellaria del fondo su cui insistono le tre unità immobiliari in esecuzione, a favore dei [redacted] cedenti, da ricerca storica che si è fatta presso il N.C.T. risulta che il [redacted] risultano essere subentrati nel diritto del Concedente tramite denuncia di successione n. 4 volume 3911 del 21/02/1961, come da visura storica in allegato n. 16.

Trattasi di immobile con l'intero diritto di Enfiteusi, stante l'esistenza di un livello mai affrancato, a favore di [redacted] *a parere dello scrivente detto livello non costituisce pregiudizio alcuno all'esecuzione in oggetto, in particolare dovrà essere prevista l'esistenza del diritto stesso la cui affrancazione potrà essere effettuata per legge, agli aggiudicatari, e non grava sull'esecuzione stessa, se non per l'eventuale incidenza economica dell'affrancazione stessa e di tutti gli atti conseguenti.*

Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

1) METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie utile".

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

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

"UNITA' A", Appartamento sito a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, sito al piano terra, della seguente superficie ragguagliata :

SPAZIO	* SUP. UTIL. *	COEF. RID. *	SUP. RAG. *
*bagno	mq. 3.14	1	3.14
* pranzo-soggiorno	mq. 22.00	1	22.00
*letto	mq. 9.03	1	9.03
*letto	mq. 10.54	1	10.54
*ripostiglio	mq. 2.15	1	2.15
		in Totale:	mq. 46.86

che a 1.500,00 €/mq come media dei due listini il primo dell'osservatorio immobiliare FIAIP, rilevazioni 2° semestre 2005, e da listino Borsa Immobiliare di Roma 2° numero 2006, da un valore pari a:

€ **70.290,00**

che si arrotonda a € **70.000,00**

che rappresenta l'esatto valore di mercato , dell'appartamento oggetto di Esecuzione,

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

con libera e piena proprietà.

Da detrarre a tale valore del lotto di vendita pari ad Euro 70.000,00 ci sono le spese per ottenere la sanatoria urbanistica dell'immobile che si stimano in circa Euro 2.500,00 ed un terzo delle spese occorrenti per effettuare tutti gli atti necessari ad affrancare il lotto, che si stimano in Euro 4.500,00 circa totali e 1.500,00 per un terzo, per cui il valore dell'immobile decurtato dalle spese sarà di **E. 70.000,00 – (2.500,00 + 1.500,00) = E 66.000,00**

Da tale valore, a parere dello scrivente dovrà essere decurtato un valore pari al 25% in quando trattasi di immobile con contratto di affitto ultranovennale durata anni 15 rinnovabile per altri anni 15 la cui stipula è avvenuta in epoca precedente la trascrizione del pignoramento.

Per cui l'esatto valore del Bando D'asta sarà di Euro 66.000,00 – 25% = Euro 49.500,00

Arrotondate ad euro 50.000,00

"UNITA' "B" Capannone industriale, a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, sito al piano terra, della seguente superficie ragguagliata :

SPAZIO	* SUP. UTIL. *	COEF. RID. *	SUP. RAG. *
* bagno	mq. 2.97	1	2.97
* locale	mq. 91.90	1	91.90
	in Totale:	mq.	94.87

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

che a 1.200,00 €/mq come media dei due listini il primo dell'osservatorio immobiliare FIAIP, rilevazioni 2° semestre 2005, e da listino Borsa Immobiliare di Roma 2° numero 2006, da un valore pari a:

€ 113.844,00

che si arrotonda a € **114.000,00**

che rappresenta l'esatto valore di mercato, del capannone oggetto di Esecuzione, con libera e piena proprietà.

Da detrarre a tale valore del lotto di vendita pari ad Euro 114.000,00 ci sono le spese per ottenere la sanatoria urbanistica dell'immobile che si stimano in circa Euro 2.500,00 ed un terzo delle spese occorrenti per effettuare tutti gli atti necessari ad affrancare il lotto, che si stimano in Euro 4.500,00 circa totali e 1.500,00 per un terzo, per cui il valore dell'immobile decurtato dalle spese sarà di **E. 114.000,00 – (2.500,00 + 1.500,00) = E 110.000,00**

Da tale valore, a parere dello scrivente dovrà essere decurtato un valore pari al 25% in quando trattasi di immobile con contratto di affitto ultranovennale durata anni 15 rinnovabile per altri anni 15 la cui stipula è avvenuta in epoca precedente la trascrizione del pignoramento.

Per cui l'esatto valore del Bando D'asta sarà di Euro 110.000,00 – 25% = Euro 82.500,00

Arrotondate ad Euro 83.000,00.

"UNITA' "C" Locale artigianale", a Grottaferrata (Rm) in via dei Peschi n. 8, sito al piano terra, della seguente superficie ragguagliata :

SPAZIO	* SUP. UTIL. *	COEF. RID. *	SUP. RAG. *
* ufficio	mq. 9.54	1	9.54

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

* locale	mq. 147.00	1	147.00
			----------
	in Totale:	mq.	156.54

che a 600,00 €/mq come media dei due listini il primo dell'osservatorio immobiliare FIAIP, rilevazioni 2° semestre 2005, e da listino Borsa Immobiliare di Roma 2° numero 2006, da un valore pari a:

€ 93.600,00

che si arrotonda a € **94.000,00**

che rappresenta l'esatto valore di mercato, del locale oggetto di Esecuzione, con libera e piena proprietà.

Da detrarre a tale valore del lotto di vendita pari ad Euro 94.000,00 ci sono le spese per ottenere la sanatoria urbanistica dell'immobile che si stimano in circa Euro 6.000,00 ed un terzo delle spese occorrenti per effettuare tutti gli atti necessari ad affrancare il lotto, che si stimano in Euro 4.500,00 circa totali e 1.500,00 per un terzo. Inoltre le spese occorrenti per la rimozione delle parti abusive circa € 3000,00, per cui il valore dell'immobile decurtato dalle spese sarà di **€ 94.000,00 – (6.000,00 + 1.500,00 + 3.000,00) = € 83.500,00**

Da tale valore, a parere dello scrivente dovrà essere decurtato un valore pari al 25% in quando trattasi di immobile con contratto di affitto ultranovennale durata anni 15 rinnovabile per altri anni 15 la cui stipula è avvenuta in epoca precedente la trascrizione del pignoramento.

Per cui l'esatto valore del Bando D'asta sarà di Euro 83.500,00 – 25% = Euro 62.625,00

Arrotondate ad Euro 63.000,00.

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

Schema riassuntivo perizia

(secondo lo schema seguente)

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 20/2006 **R.G.**

Promossa da	**CAPITALIA SERVINCE J.V. S.R.L.**
Nei confronti di	[redacted]

G.E.	**G.E. DOTT. ROBERTO NESPECA**		
Custode Giudiziario		Recapito	
C.T.U	**GEOM. MAMMUCARI IVAN**	Recapito	**06/9632696**

LOTTO N°	**1**	**Prezzo base d'asta**	**196.000,00**		
Comune di: GROTTAFERRATA		**Prov**	**Indirizzo**	**Zona**	
		RM	**Via dei Peschi n. 8**	**Di lottizzazione 15^ I1 Agricola**	

Diritti:

Piena proprietà		quota		
Comproprietario		quota		
Nuda proprietà		quota		

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

Usufrutto		quota					
Enfiteusi		quota	1000	[redacted]			
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	
		Separazione dei beni	X				
Stato civile libero							

Documentazione art.

567 2° comma

Continuità

Storica

Estratto catasto				
Storico ventennale conservatoria				
Storico catastale				
Certificato notarile	X	E. BELLELLI	X	Si
Certificato di idoneità art 567 2° comma				

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Notaio	N° Rep.	Data	Trascriz.	Formalità	Data

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

G. Taddei	38402	15/04/1992	Roma 2	14084	30/04/1992
Successione	n.18 vol.13221	04/03/1990	Roma 2		
G. Taddei		05/06/1981	Roma 2	13410	12/06/1981
Pignoramento		27/12/2005	Roma 2	2673	30/01/2006
Locazione	125567	24/01/2005	Roma 2	2323	25/01/2005
Pignoramento			Roma 2	5914	15/03/1995
Decr. Ingiuntivo	730	15/06/1993	Roma 2	369	21/01/1994
Ipoteca			Roma 2	3156	30/04/1992

Immobile:	indirizzo:GROTTAFERRATA	Piano	Uso	Superficie	Caratteristiche
Abitazione“A”	Via dei Peschi n.8	Terra	Abitativo	46,86	Rifiniture scarse
Capannone“B”	Via dei Peschi n.8	Terra	Industriale	94,87	Economiche
Capannone“C”	Via dei Peschi n.8	Terra	Artigianale	156,54	Ancora da chiudere

Superficie		Pertinenze	Tabelle Millesimi				Parti
S.u.	S.U.		A	B	C	D	condominiali
46,86		Corte comune sub 1					
	94,87	Corte comune sub 1					

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

	156,54	**Corte comune sub 1**					

Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	VANI	MQ.	Categ.	CLASSE	Rendita
19	40	2	3,5		A/4	2	271,14
19	40	3			D		
19	40	1	Corte comune				

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	VANI	MQ.	Categ.	CLASSE	Rendita
19	40	2	3,5		A/4	2	271,14
19	40	3			D		
19	40	501		156	C/3	U	1.377,70
19	40	502	Corte comune				

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

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

FABBRICATO "A"

Superficie calpestabile	**ABITAZIONE 46,86**												
Superfici delle pertinenze													
Anno di costruzione	1983		Anno di ultima ristrutturazione										
Stato di manutenzione	Ottimo		buono		sufficiente		Scarso		pessimo	X			
Qualità delle finiture	Ottimo		buono		sufficiente		Scarso	X	pessimo				
Impianto elettrico	**a norma**	X	non a norma		Impianto termico		autonomo		Centralizzato				
Stato dell'immobile	Libero		Locato	X	Altro	In uso dell'esecutato							

FABBRICATO "B"

Superficie calpestabile	**CAPANNONE INDUSTRIALE 94,87**												
Superfici delle pertinenze													
Anno di costruzione	1981		Anno di ultima ristrutturazione										
Stato di manutenzione	Ottimo		buono		sufficiente		Scarso		pessimo	X			
Qualità delle finiture	Ottimo		buono		sufficiente		Scarso	X	pessimo				
Impianto elettrico	**a**	X	non a norma		Impianto		autonomo		Centraliz				

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

	norma				termico			zato			
Stato dell'immobile	Libero		Locato	X	Altro	In uso dell'esecutato					

FABBRICATO "C"

Superficie calpestabile	**LOCALE ARTIGIANALE 156,54**										
Superfici delle pertinenze											
Anno di costruzione	1985		Anno di ultima ristrutturazione								
Stato di manutenzione	Ottimo		buono		Sufficiente		Scarso		pessimo	X	
Qualità delle finiture	Ottimo		buono		sufficiente		Scarso	X	pessimo		
Impianto elettrico	**a norma**	X	non a norma		Impianto termico	autonomo			Centralizzato		
Stato dell'immobile	Libero		Locato	X	Altro	In uso dell'esecutato					

Pignoramento che identifica l'immobile

Dati pignoramento che non hanno mai identificato l'immobile	
Dati pignoramento errati ma che identificano l'immobile	
Dati pignoramento non attuali ma che identificano l'immobile	X

Variazioni Catastali

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

Tipo aggiornamento mappe censuarie con procedura PREGEO	Eseguito
Variazione con procedura DOCFA	Eseguita
Volture	Non eseguita
Istanze di rettifica	Eseguita

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Zona 15^ I1 zona Agricola

Regolarità Urbanistica dell'immobile

Fabbricato A in sanatoria legge 47/85 P. 8570 da completare per l'ottenimento della concessione.

Fabbricato B in sanatoria legge 47/85 P. 1185 da completare per l'ottenimento della concessione.

Fabbricato A in sanatoria legge 724/94 P. 1997 da completare per l'ottenimento della concessione.

divisibilità dei beni

Si ritiene di dover procedere alla vendita delle tre unità immobiliari pignorate in un unico lotto di vendita in quanto esiste contratto di affitto ultranovennale antecedente il pignoramento.

Pignoramento pro-quota con possibilità di divisione del bene

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

Bene interamente pignorato

occupanti l'immobile

Immobile:	Indirizzo	Stato attuale	Contratto d'affitto	Comun. Autor.P.S.	Locazioni opponibili
Tutte e tre le unità immobiliari	**Via dei Peschi n. 8**	Locati alla [redacted]	**Trascritto a Roma 2 il 25/01/2005**		**SI**

Immobile occupato dal coniuge separato

In affitto con contratto di locazione Notarile regolarmente trascritto

Vincoli

Artistici – storici – alberghieri di inalienabilità o indivisibilità	Non rilevati

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

Vincoli o oneri condominiali	Non rilevati
Diritti demaniali o usi civici	Non rilevati

Valore dell'immobile

Valore del lotto a base d'asta	Euro 196.000,00

Vendite successive al pignoramento:	
Altri dati	

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto illustrato nel contesto della relazione, ai fini del bando di vendita, il sottoscritto può concludere che l'immobile esecutato può essere individuato da un solo lotto così composto:

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

- **QUOTA PARI AI 1000/1000 DELL'INTERO DIRITTO DI ENFITEUSI DI UN LOTTO DI TERRENO CON SOPRASTANTI TRE UNITÀ IMMOBILIARI,** situato in Grottaferrata, con ingresso dal civico n. 8 di via dei Peschi, composto da tre fabbricati di cui:
- Fabbricato "A", uso abitativo distinto al N.C.E.U. con la particella n. 40 sub 2 del foglio 19 categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita €. 271,14 composto da: pranzo-angolo cottura, bagno, due vani letto, ripostiglio, per calpestabili mq. 46,86 circa .

Il cui valore a base d'asta ascende a complessivi Euro 50.000,00

- Fabbricato "B", capannone uso industriale distinto al N.C.E.U. con la particella n. 40 sub 3 del foglio 19, composto da: locale di lavorazione, e bagno, per calpestabili mq. 94,87 circa .

Il cui valore a base d'asta ascende a complessivi Euro 83.000,00

- Fabbricato "C", uso artigianale distinto al N.C.E.U. con la particella n. 40 sub 501 del foglio 19 categoria C/3 classe Unica mq. 156,00 rendita €. 1.377,70 composto da: locale tettoia di lavorazione, ed ufficio, per calpestabili mq. 156,54 circa .

Il cui valore a base d'asta ascende a complessivi Euro 63.000,00

IL TUTTO PER UN LOTTO COMPLESSIVO DELL'AREA COMUNE DISTINTA AL N.C.E.U. CON IL SUBLTERNO n. 502, PER UN VALORE TOTALE A BASE D'ASTA DI E. 196.000,00.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferito.

Velletri 24 .11.2006

L'ESPERTO

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

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica;
- Copie raccomandate
- 1) Planimetria di rilievo;
- 2) Visura attuale fabbricato "A";
- 3) Visura attuale fabbricato "B";
- 4) Visura attuale fabbricato "C";
- 5) Copia planimetria Catastale Fabb. "A";
- 6) Copia planimetria Catastale Fabb. "B";
- 7) Copia planimetria Catastale Fabb. "C";
- 8) Copia titoli di provenienza;
- 9) Visura catastale del bene comune non censibile;
- 10) Copia della denuncia di variazione catastale prot. 1013218 del 13.12.2006;
- 11) Copia del contratto di locazione;
- 12) Copia della domanda di sanatoria prot. 8578 del 31.03.87;
- 13) Copia della domanda di sanatoria prot. 11999 del 30.04.86;
- 14) Copia della domanda di sanatoria prot. 14842 dell'14.05.1991;
- 15) Copia modelli sanatoria legge 724/94 protocollo 10137 del 31.03.1995;
- 16) Visura storica ventennale – part. 40 del Fg. 19.