

STUDIO TECNICO GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

A L T R I B U N A L E D I V E L L E T R I
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia Tecnica nel procedimento n. 225/95 promossa
dalla Banca di Roma contro [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Massimo PALITTI, nato a Colleferro il 15.04.1961 ed ivi residente in Via Monte Viglio, 13 (iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. 6453 e con Studio Tecnico a Colleferro in Via Monte Viglio, 13), tel. 06/97.35.52, nominato Esperto nel procedura esecutiva in epigrafe con Ordinanza in data 15.12.1998 dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. BRANDA, veniva invitato all'udienza del 25.03.1999 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

In tale udienza l'Ill.mo Signor Giudice, dopo aver fatto prestare allo scrivente il giuramento, facendogli ripetere la formula di rito, gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) - Descriva l'esperto gli immobili pignorati indicandone Comune, località, via e numero civico, piano e confinanti, precisando altresì la superficie utile in metri quadrati ed i dati Catastali attuali, verificando se tutto corrisponde o meno con quanto riportato nell'atto di Pignoramento;
- 2) - Dica l'Esperto quale è il valore attuale degli

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLT MSM 61D15 C658Q - P Iva 00581941092

STUDIO TECNICO GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

immobili pignorati indicando il criterio di stima adottato con riferimento all'art. 13 del D.P.R. del 27.02.1988 n. 352 e quale il valore di costruzione dei medesimi;

3) - Qualora gli immobili non fossero stati dichiarati al N.C.E.U. proceda alla denuncia di Accatastamento e/o variazione catastale per singole unità immobiliari provvedendo, ove necessario, all'inserimento in mappa ed alla firma di tutti gli elaborati;

4) - Qualora gli immobili non siano intestati a nome del debitore descriva i passaggi intermedi indicando gli estremi dei rogiti e delle trascrizioni e precisando altresì la percentuale di proprietà degli immobili che fa capo agli esecutati;

5) - Compili sia la nota di voltura che la richiesta di nota di trascrizione dei lotti formati (mod. 300 RR. II.), ai fini del decreto di trasferimento;

6) - Dei beni pignorati formi i relativi lotti per la vendita provvedendo alla elencazione dei medesimi e redigendo all'uopo descrizione per il bando di vendita per ogni lotto formato da trasciversi al termine della relazione;

7) - Indichi l'Esperto il tipo di strutture portanti verticali dell'immobile e i dati relativi a Progetto di Costruzione approvato, Licenza Edilizia e/o Concessione

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLTMSM61D15C858Q - P.Iva 00581941002

STUDIO TECNICO GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

Edilizia ed eventuali certificati di abitabilità ed inizio e fine lavori nonché i dati di P.R.G.;

8) - Indichi la conformità o meno delle costruzioni a quanto autorizzato e descriva eventuali difformità con indicazione delle possibilità di ottenere varianti, condono o sanatoria;

9) - Indichi se l'immobile è libero o occupato, se occupato dica l'Esperto da chi e in forza di quale titolo;

10) - Dica l'Esperto, ove possibile, il valore stabilito o concordato degli immobili espropriati al momento in cui l'espropriato ne è divenuto proprietario."

Il G.E. autorizzava l'Esperto ad accedere presso i competenti uffici per l'espletamento dell'incarico affidatogli.

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto si è recato:

- il giorno 30.03.1999 presso il Tribunale di Velletri per il ritiro del fascicolo;

- i giorni 13.04.1999, 09.06.1999 e 21.06.1999 presso gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare per l'apertura delle operazioni peritali, per le misurazioni e le verifiche necessarie (rilievo topografici e misurazioni varie):

- i giorni 06.04.1999, 08.04.1999 e 13.04.1999 presso

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLTMSM 61D15 C858Q - P.Iva 00581941002

UFFICIO TECNICO GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

L'Ufficio Tecnico del comune di Colleferro per esaminare le pratiche edilizie e per l'acquisizione di tutta la documentazione necessaria:

- il giorno 25.09.1999 presso il Tribunale di Velletri per la richiesta di proroga dei termini utili per la presentazione della Perizia (accordata):

- i giorni 01.04.1999, 09.04.1999, 04.05.1999, 01.07.1999, 23.07.1999, 19.08.1999, 14.09.1999,

21.09.1999, 05.10.1999 e 21.10.1999 presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Roma per effettuare le necessarie Visure, per la presentazione del Tipo Mappale, per il suo ritiro, per le variazioni catastali delle unità immobiliari oggetto di Perizia, per le rettifiche della ditta catastale nonché per la ricerca della busta contenente le schede originarie delle suddette.

Dai sopralluoghi effettuati si è accertato che:

P R E M E S S A

- Trattasi di un fabbricato composto da n. 5 Unità Immobiliari distinte e separate, destinate tutte a Civile Abitazione (tranne una come soffitta) e delle quali solamente n. 3 delle stesse (gli interni 1, 2 e 3 ovvero i subalterni 501, 2 e 3) interessati al Pignoramento;

- Il fabbricato in oggetto era stato censito al Nuovo catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita 599 a nome

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLT MCM 61D15 C859Q - P.Iva 00581941002

INGEGNERE TECNICO GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

della Esecutata (in piena proprietà), ma dai rilievi svolti dal sottoscritto si è accertato che il fabbricato risulta ricadere anche su porzioni di terreno non di proprietà della medesima e quindi si è proceduto alla correzione della ditta catastale inserendo anche i nominativi dei proprietari delle altre porzioni di terreno ed indicando nella dicitura ciascuno per i propri diritti (in pratica l'Esecutata è proprietaria del fabbricato mentre gli altri sono proprietari delle loro porzioni di terreno ove ricade il fabbricato in oggetto);

- Per semplificare la procedura verrà suddivisa la Perizia in n. 3 lotti [REDACTED]

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1

Trattasi di un fabbricato ad uso Civile Abitazione sito a Colleferro in Via Amerigo VESPUCCI, 26, composto da n. 5 unità immobiliari distinte e separate (di cui solo 3 facenti parte del Pignoramento), così definite:

Immobile "A"

Abitazione al piano terra interno 1, composta da salone, salotto, un letto, cucina, dispensa, due bagni e ripostiglio sottoscala.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 117,49 muri perimetrali esclusi (lorda mq. 150);

Ab: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLT MSM 41D15 C635Q - P. Inv. 2009/14/0002

TECNICO GEOM. MASSIMO PALITI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00134 COLLEFERRO (RM)

Quanto sopra risulta essere riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita 1010276 del comune di Colleferro F. 9 Particella 580 Sub. 501, Via Amerigo VESPUCCI, 26, piano terra, interno 1, zona censuaria Unica, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, Rendita Catastale lire 910.000, risulta essere corrispondente a quanto riportato all'atto di Pignoramento e confina con Via A. Vespucci, proprietà [REDACTED] e altri, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], salvo altri.

Inmobile "B"

Abitazione al piano primo interno 2, composta da soggiorno, tre letti, cucina/tinello, disimpegno/ingresso, ripostiglio, balcone e terrazzo a livello.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 92,02 muri perimetrali esclusi (lorda mq. 123), quella dei balconi è di mq. 15,40 mentre quella del terrazzo è di mq. 22,29.

Quanto sopra risulta essere riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita 1010276 del comune di Colleferro F. 9 Particella 580 Sub. 2, Via Amerigo VESPUCCI, 26, piano primo, interno 2, zona censuaria Unica, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6, Rendita Catastale lire 660.000, risulta essere corrispondente a quanto riportato all'atto di Pignoramento e

Ab - Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00134 Colleferro (RM) - C.F. PLT MSM 01D15 CA58Q - P.Iva 00581941002

TECNICO GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

confina con Via A. Vespucci, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo altri.

Immobile "C"

Abitazione al piano secondo interno 3 composta da pranzo, letto, cucina, bagno, disimpegno e n. 2 balconi a livello.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 48,90 muri perimetrali esclusi (lorda mq. 64) mentre quella dei balconi è di mq. 12,17.

Quanto sopra risulta essere riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita 1010276 del comune di Colleferro P. 9 Particella 580 Sub. 3, Via Amerigo VESPUCCI, 26, piano secondo, interno 3, zona censuaria Unica, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3,5. Rendita Catastale lire 385.000, risulta essere corrispondente a quanto riportato all'atto di Pignoramento e

confina con Via A. Vespucci, appartamento interno 4, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED]

Tutte e tre le unità immobiliari confinano con Via Amerigo VESPUCCI, fabbricato di proprietà [REDACTED] e altri, fabbricato di proprietà [REDACTED] ed altri e fabbricato di proprietà [REDACTED]

Quesito n. 2

I beni pignorati hanno il seguente valore di mercato e di costruzione:

Ab. Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLT MSM 81015 C859Q - P. Inq. 00580541082

CO GEOM. MASSIMO PALITI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

a) - Il valore di mercato dell'immobile pignorato è stato ricavato attraverso indagini di mercato, che il sottoscritto ha effettuato su compendi simili realizzati nelle zone circostanti ed in quelle equivalenti, ricavandone un prezzo medio di vendita che tiene conto sia della tendenza al rialzo dei prezzi attuali, sia dell'ubicazione, sia della tipologia edilizia, sia dell'esposizione; tale valore viene determinato in L./mq. 2.000.000 per gli immobili di nuova costruzione destinati a Civile Abitazione e L./mq. 800.000 per i balconi e terrazzi; ai valori precedentemente determinati saranno applicate alcune detrazioni che terranno conto dello stato in cui si trovano gli immobili e dell'anno di costruzione degli stessi, che sono le seguenti:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| 1) per lavori straordinari | 0,05+ |
| 2) per vetustà e degrado | 0,05= |
| Totale detrazioni | 0,10 |

che applicate ai prezzi unitari determinati ci consentono di ricavare:

Civile Abitazione

L./mq. 2.000.000 x (1 - 0,10) = L./mq. 1.800.000

Balconi, terrazzi e locali accessori

L./mq. 800.000 x (1 - 0,10) = L./mq. 720.000

che applicati alle relative superfici totali dell'immo-

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - CF. PLT.MSM.61D15C856Q - P.iva 00561941002

PRO TECNICO GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

bile in oggetto ci danno il seguente risultato;

Immobile "A"

Civile abitazione

mq. 117,49 x E./mq. 1.800.000 = E. 211.482.000

Totale valore di mercato = E. 211.482.000

Immobile "B"

Civile abitazione

mq. 92,02 x E./mq. 1.800.000 = E. 165.636.000

Balcone e terrazzo

mq. 37,69 x E./mq. 720.000 = E. 27.136.800

Totale valore di mercato = E. 192.772.800

Immobile "C"

Civile abitazione

mq. 48,90 x E./mq. 1.800.000 = E. 88.020.000

Balcone

mq. 12,17 x E./mq. 720.000 = E. 8.762.400

Totale valore di mercato = E. 96.782.400

b) - I valori attuali delle costruzioni di nuova realizzazione, da indagini di mercato che tengono conto dei costi correnti di costruzione, degli oneri vari, degli interessi, del tornaconto dell'imprenditore e del valore dell'area, sono i seguenti stabilendo che:

- Vc = valore attuale al mc. per costruzioni analoghe;
- Cc = costo attuale di costruzione;
- Se = sistemazioni esterne;

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colliaterra (RM) - C.F. PLT MSH 61018 C0500 - P. Iva 00581941002

CO GEOM. MASSIMO PALITI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

- Ov = oneri vari;
- I = interessi sul capitale investito;
- Ti = tornaconto dell'imprenditore;
- It = incidenza del terreno riferita al volume urbanistico.

Per cui, esclusa l'incidenza del terreno, si ha:

$$Vc = Cc + Se + Ov + I + Ti =$$

$$\text{E./mc. } 300.000 + (300.000 \times 0,12) + (336.000 \times 0,16) + (389.760 \times 0,18) + (459.916 \times 0,20) = \text{E./mc. } 551.899.$$

Moltiplicando tale valore unitario per il volume degli immobili ed aggiungendo il costo di incidenza del terreno si ottiene:

Immobile "A"

Civile abitazione

$$\text{mc. } 435 \times \text{E./mc. } 551.899 = \text{E. } 240.076.060$$

Incidenza Terreno

$$\text{mc. } 435 \times \text{E./mc. } 100.000 = \text{E. } 43.500.000$$

Valore totale abitazione nuova = E. 283.576.060

Immobile "B"

Civile abitazione

$$\text{mc. } 350 \times \text{E./mc. } 551.899 = \text{E. } 193.164.650$$

Incidenza terreno

$$\text{mc. } 350 \times \text{E./mc. } 100.000 = \text{E. } 35.000.000$$

Valore totale abitazione nuova = E. 228.164.650

Immobile "C"

GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

Civile abitazione

mc. 192 x E./mc. 551.899 =E. 105.964.600

Incidenza terreno

mc. 192 x E./mc. 100.000 =E. 19.200.000

Valore totale abitazione nuova =E. 125.164.610

Applicando a tale importo le stesse detrazioni indicate nella parte precedente si ottiene il seguente valore attuale:

Immobile "A"

E. $283.576.060 \times (1 - 0,10)$ =E. 255.218.450

Immobile "B"

E. $228.164.650 \times (1 - 0,10)$ =E. 205.348.180

Immobile "C"

E. $125.164.610 \times (1 - 0,10)$ =E. 112.648.140

Facendo la media dei valori precedentemente rappresentati si ricava l'importo da usare a base d'asta che è il seguente:

Immobile "A"

E. $(211.482.000 + 255.218.450) : 2$ =E. 233.350.220

che può essere arrotondato a E. 233.300.000

Immobile "B"

E. $(192.772.800 + 205.348.180) : 2$ =E. 199.060.490

che può essere arrotondato a E. 199.000.000

Immobile "C"

E. $(96.782.400 + 112.648.140) : 2$ =E. 104.715.270

Ab: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLTMSM 01015 C050Q - P. Iva 00501641002

CO GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

che può essere arrotondato a L. 104.700.000

Quesito n. 3

Gli immobili in oggetto risultano essere stati denun-
ciati all'Ufficio Tecnico Erariale nonché inseriti in
mappa.

Quesito n. 4

Catastralmente gli immobili risultano essere riportati
al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita
1010276 del comune di Colleferro e 9 particella 580 e
più precisamente:

Immobile "A"

sub. 501 di Via Amerigo VESPUCCI, 26;

Immobile "B"

sub. 2 di Via Amerigo VESPUCCI, 26;

Immobile "C"

sub. 3 di Via Amerigo VESPUCCI, 26;

il tutto a nome delle seguenti persone:

[REDACTED]

(Ciascuno per i propri diritti)

Quanto sopra a causa del fatto che il fabbricato è

Ab. Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLT MSH 01015 C0300 - P.Iva 00581941002

GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

ato costruito a cure e spese dell'Esecutata sia sui terreni di sua proprietà (per i quali si allegano le copie fotostatiche) sia su terreni di terze persone che però non hanno mai manifestato alcuna rivalsa e quindi si presume un possesso bonario delle superfici di terreno interessate.

A causa di quanto sopra si renderà necessaria una procedura di Usucapione delle porzioni di terreno intestate alle altre persone sulle quali è stato edificato parte del fabbricato in oggetto (vedi Tipo Mappale del Catasto Terreni).

Per la definizione del suddetto Usucapione verrà detratta dal valore totale stimato la somma di lire 9.000.000 (diconsi lire novemilioni), relativa a spese ed onorari di competenza.

<u>Valore totale stimato</u>	L. 537.000.000
<u>Detrazione costo pratica di Usucapione</u>	L. 9.000.000
Totale valore immobili	L. 528.000.000

Quesito n. 5

Le Visure catastali per la vendita sono state prodotte e sono state compilate anche le note di voltura.

Quesito n. 6

Trattasi di tre lotti di vendita così distinti:

Lotto n. 1: Immobile "A"

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colferro (RM) - C.F. PLT MSM 61D15 C458Q - P. IVA 00501941002

GEOM. MASSIMO PALITI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/87.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

lotto n. 2: Immobile "B"

lotto n. 3: Immobile "C"

Quesito n. 7

Le strutture portanti verticali del fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di perizia sono in muratura in blocchi di tufo avente lo spessore di cm. 50 al piano terra, di cm. 40 al piano primo e di cm. 30 al piano secondo ed al sottotetto, fondazioni a sacco con pietra di tufo e malta pozzolanica da cm 65, balconi di piccolo sbalzo; copertura a padiglione con media e grossa orditura in legno; scala unica in calcestruzzo armato; solai SAP alti cm. 16 con travetti gettati in opera; intonaco esterno grezzo con tinteggiatura al quarzo liscio; pavimenti in ceramica e marmette di graniglia; persiane avvolgibili in plastica, bussole in noce mansonia, infissi esterni in alluminio anodizzato. I dati relativi al Progetto di costruzione approvato, Licenza Edilizia o Concessione Edilizia ed eventuali certificati di abitabilità ed inizio e fine lavori sono i seguenti:

Trattasi di un fabbricato ad uso civile abitazione realizzato, con regolari Licenze Edilizie rilasciate in epoche diverse e più precisamente:

- 1) - Licenza Edilizia n. 70 del 1955;
- 2) - Licenza Edilizia n. 45 del 1956;

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/87.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLT 038661015 CA56Q - P. Iva 00581941002.

GEOM. MASSIMO PALITI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 04/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

- 1) - Licenza Edilizia n. 122 del 1963;
- 4) - Licenza Edilizia n. 90 del 1964;
- 5) - Licenza Edilizia n. 29 del 1967.

Le suddette riguardano sia il progetto originario che successive Varianti in corso d'opera che sono state necessarie nel corso dei suddetti anni per completare l'intero fabbricato; non risulta esserci un inizio e una fine lavori ufficiali ma per lo stesso sono state rilasciate una prima Abitabilità il 19.11.1956 (permesso n. 56) ed una seconda Abitabilità il 01.12.1965.

I dati di P.R.G. riguardanti il fabbricato in oggetto sono i seguenti:

Esso rientra nel perimetro denominato Centro Storico del comune di Colleferro in zona residenziale di Completamento "B2"; in tali zone la destinazione d'uso è quella prevista dall'art. 30 delle norme di PRG; nelle stesse, secondo le previsioni del programma pluriennale di attuazione, il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a) - Sm= superficie minima di intervento 500 mq.
- b) - If= indice di fabbricabilità fondiaria 2 mc./mq.
- c) - Parcheggi inerenti alle costruzioni 5 mq./100 mc.
- d) - Aree di verde privato 3 mq./100 mc.
- e) - H= altezza massima 13,50 ml.
- f) - V1= indice di visuale libera 0.5 (salvo allinea

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel. Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLT MEN 61015 C850Q - P. IVA 00581941002

GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

mento prevalente preesistente);

distanza minima dai confini 5 ml. e dai cigli
stradali 5 ml. (per strade di sezione non superiore a ml. 15).

g) - Q= rapporto massimo di copertura 35%.

h) - R= 1,25.

Per ottenere la Concessione di edificare le aree in
oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria
ai sensi del precedente art. 18.

Quesito n. 8

Le tre unità immobiliari oggetto della presente procedura
risultano essere conformi a quanto autorizzato con
le Licenze Edilizie di cui al precedente quesito n. 7).

Quesito n. 9

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così
occupati:

Immobili "A" e "B"

Dal figlio dell'Esecutata [redacted] in
concessione gratuita.

Immobile "C"

Dal Sig. [redacted] in forza di regolare contratto
di affitto che però non è stato possibile rintracciare
(nonostante le mie continue richieste all'Esecutata).

Quesito n. 10

UNICO GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

L'intero fabbricato ove sono inseriti gli immobili in oggetto è stato costruito dall'Esecutata pertanto non è possibile stabilire un valore iniziale di acquisto: si stabiliscono, relativamente all'epoca di costruzione, i seguenti valori per la realizzazione delle unità immobiliari in oggetto:

Immobile "A": Abitazione piano terra interno 1 (realizzato nel 1956 e ristrutturato nel 1990): Lire 8.000.000 milioni;

Immobile "B": Abitazione piano primo interno 2 (realizzato nel 1965 e ristrutturato nel 1990): Lire 12.000.000 milioni;

Immobile "C": Abitazione piano primo interno 3 (realizzato nel 1965): Lire 7.000.000 milioni.

Si relaziona comunque anche il valore dichiarato sui titoli con i quali l'Esecutata è divenuta proprietaria dei terreni interessati:

Atto Notaio Giovanni FLORIDI in Velletri del 05.04.1955 rep. 8669/3233, registrato a Velletri il 22.04.1955 al n. 1946 mod. I volume 135, per la somma di lire 30.000 (particelle 501 e 504);

Atto Notaio Oro Nobili in Segni del 11.11.1961 rep. 22768/8013, registrato a Segni il 27.11.1961 al n. 401 mod. I volume 65, per la somma di lire 200.000 (particelle 581 e 582).

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colferro (RM) - C.F. PLTMSM 81025 CB592 - P.iva 06541941072

LEON. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.39.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

Descrizione per il bando di vendita

L O T T O N. 1

Immobile "A"

Abitazione sita a Colferro in Via Amerigo VESPUCCI, 26, piano terra, interno 1, composta da salone, salotto, un letto, cucina, dispensa, due bagni e ripostiglio sottoscala.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 117.49 muri perimetrali esclusi (lorda mq. 150).

Quanto sopra risulta essere riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita 1010276 del comune di Colferro F. 9 Particella 580 Sub. 501, Via Amerigo VESPUCCI, 26, piano terra, interno 1, zona censuaria Unica, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, Rendita Catastale lire 910.000.

La stessa confina con Via Amerigo VESPUCCI, fabbricato di proprietà [redacted] A e altri, fabbricato di proprietà [redacted] ed altri e fabbricato di proprietà [redacted]

Prezzo a base d'asta lire 230.300.000

L O T T O N. 2

Immobile "B"

Abitazione sita a Colferro in Via Amerigo VESPUCCI, 26, piano primo, interno 2, composta da soggiorno, tre letti, cucina/tinello, disimpegno/ingresso, ripostiglio, balcone e terrazzo a livello.

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.39.35.52 - 00034 Colferro (RM) - C.F. PLTMSM41D15CS8Q - P.Iva 06581941002

Ab. Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM)

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 92,02 muri perimetrali esclusi (lorda mq. 123), quella dei balconi è di mq. 15,40 mentre quella del terrazzo è di mq. 22,29.

Quanto sopra risulta essere riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita 1010276 del comune di Colleferro F. 9 Particella 580 Sub. 2, Via Amerigo VESPUCCI, 26, piano primo, interno 2, zona censuaria Unica, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6. Rendita Catastale lire 660.000.

La stessa confina con Via Amerigo VESPUCCI, fabbricato di proprietà [redacted] e altri, fabbricato di proprietà [redacted] e altri e fabbricato di proprietà [redacted]

Prezzo a base d'asta lire 196.000.000

L O T T O N. 3

Innobile "C"

Abitazione sita a Colleferro in Via Amerigo VESPUCCI, 26, piano secondo, interno 3 composta da pranzo, letto, cucina, bagno, disimpegno e n. 2 balconi a livello.

La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 48,90 muri perimetrali esclusi (lorda mq. 64) mentre quella dei balconi è di mq. 12,17.

Quanto sopra risulta essere riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma alla Partita 599 del comune di Colleferro F. 9 Particella 1010276 Sub. 3, Via Amerigo

Ab. Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLI MSN 81D15 C658Q - P. IVA 06561941002

AG. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

VIA VESPUCCI, 26, piano secondo, interno 3, zona censuaria
municipale, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3,5,
rendita Catastale lire 385.000.

La stessa confinano con Via Amerigo VESPUCCI, apparta-
mento interno 4, fabbricato di proprietà [redacted] ed
altri e fabbricato di proprietà [redacted]

Prezzo a base d'asta lire 101.700.000.

Allegati:

- 1) - Fotocopia Concessioni Edilizie (n. 5);
- 2) - Fotocopia stralcio e dati P.R.G.;
- 3) - Rilievo grafico delle unità immobiliari;
- 4) - Fotocopia verbali di sopralluogo;
- 5) - Documentazione fotografica (n. 7 pose);
- 6) - Fotocopia Variazione Catastale;
- 7) - Fotocopia fattura spese di copisteria e rilegatura;
- 8) - Fotocopia Visura Catastale;
- 9) - Fotocopia spese per presentazione Tipo Mappale;
- 10) - Fotocopia ricevute richieste copie atti all'Archivio Notarile;
- 11) - Fotocopia atti di provenienza;
- 12) - Fotocopia collaudo statico del fabbricato;
- 13) - Fotocopia certificato di abitabilità;
- 14) - Fotocopia richiesta Topografo;
- 15) - Fotocopia planimetrie catastali;

Ab. Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colferro (RM) - C.F. PLTMSM61015C859Q - P.Iva 00301641002

GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/97.30.35.52 - 00034 COLLEFERRO (RM)

- 6) - Fotocopia Tipo Mappale;
- 7) - Fotocopia Irreperibilità;
- 8) - Fotocopia richiesta di rettifica Ditta Catastale;
- 9) - Fotocopia richiesta proroga.



Tanto dovevasi a disimpegno dell'incarico affidatomi.

Velletri, 26 Ottobre 1999

Il C.T.U.



Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/97.30.35.52 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLT MSAK41015 C858Q - P. Iva 00581941002

STUDIO TECNICO GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/9730.3552 - 00034 COLLEFERRO (RM)

AL TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Integrazione a chiarimenti della Perizia Tecnica nel
procedimento n. 225/95 promossa dalla Banca di Roma
contro ██████████

Il sottoscritto Geom. Massimo PALITTI, nato a
Colleferro il 15.04.1961 ed ivi residente in Via Monte
Viglio, 13 (iscritto all'Albo dei Geometri della Pro-
vincia di Roma al n. 6453 e con Studio Tecnico a Colle-
ferro in Via Monte Viglio, 13), tel. 06/97.35.52, con
riferimento all'incarico conferitomi dal Dottor DE
CINTI nell'Udienza del 17.04.2003, relativamente alla
suddetta Esecuzione Immobiliare da me già depositata
precedentemente, relazione che gli immobili di cui
all'atto di Pignoramento della Banca di Roma del
24.02.1995 (depositato in Cancelleria in data
08.03.1995), sono da intendersi i medesimi di quelli
descritti nella mia Consulenza Tecnica d'Ufficio depo-
sitata in data 26.10.1999, anche se l'unità immobiliare
al piano terra risultava nel Pignoramento come cate-
goria C/1 (negozio) mentre nella CTU è stata dichiarata
come A/3 (appartamento).

Quanto sopra risulta a seguito del cambio di
destinazione d'uso della medesima unità immobiliare
avvenuto nel periodo compreso tra il Pignoramento

Ab.: Via Monte Viglio, 13 - Tel./Fax. 06/9730.3552 - 00034 Colleferro (RM) - C.F. PLT MSM 61D15 C058Q - P.Iva 00561941092

STUDIO TECNICO GEOM. MASSIMO PALITTI - VIA MONTE VIGLIO, 13 - TEL. 06/9730.3552 - 00034 COLLEFERRO (RM)

stesso e la Consulenza Tecnica d'Ufficio da me redatta (così come anche riportato nella visura catastale allegata agli atti nella voce "dati derivanti da" dove per codifica CDU si intende il Cambio di Destinazione d'Uso di cui sopra).

Si precisa inoltre che i dati catastali che attualmente risultano in banca dati del Catasto identificano esattamente le unità immobiliari a suo tempo Pignorate in quanto il sottoscritto ha effettuato solo un aggiornamento degli stessi in conseguenza di nuove disposizioni ministeriali relative all'aggiunta della Sezione Catastale (per tutti gli immobili) ed alla modifica del subalterno (solo ed esclusivamente per il vecchio locale al piano terra ora abitazione).

Tanto dovevasi a disimpegno dell'incarico affidatomi.

Velletri, 05 Maggio 2003

Il C.T.U.

