

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 279/09  
PROMOSSA DA :**

**G. E. : Dott. Riccardo AUDINO**

**PREMESSA**

Con atto di pignoramento immobiliare del 11 maggio 2009, notificato a mani all'Esecutato in data 29/05/2009 (Cfr. all. "1"), depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 10/06/2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 il 06.08.2009 al n.51657 di reg. gen. e al n.27443 di reg. part. (Cfr. all. "1/A"), a favore di (**parte procedente**) sede di si richiede al Tribunale di Velletri l'esecuzione forzata, dei seguenti cespiti di proprietà per le quote sotto elencate del

Sig. \_\_\_\_\_

**1. diritti di proprietà' pari ad 1/2 sui beni siti in Nettuno e precisamente:**

- immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Nettuno, al Foglio 39, particella 55, sub. 6, nat. A, Via Fiume n° 6;
- immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Nettuno, al Foglio 39, particella 55, sub. 5, nat. CN;
- immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Nettuno, al Foglio 39, particella 55, sub.4, nat. CO.

**2. diritti di proprietà' pari ad 1/8 sui beni siti in Nettuno e precisamente:**

- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 507, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 481, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 486, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 489, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 492, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 501, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 537, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 286, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 280, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 287, nat. T.

**3. diritti di piena proprietà sui beni siti in Nettuno e precisamente:**

- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 502, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 534, nat. T.

L'Ill.mo Sig. **Giudice Esecutore Dr. Riccardo AUDINO**, con provvedimento del 09/05/2011 (Cfr. all. "2"), disponeva la nomina ad "ESPERTO" del sottoscritto **Geom. Ciro ROMAGGIOLI**, nato a Velletri il 14/09/1954, iscritto all'albo dei Geometri di Roma e Provincia al n° 5261, con Studio in Lariano, Via Roma, 85, nell'esecuzione di cui sopra, e al momento della nomina, riceveva i seguenti quesiti :

- 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 individuazione 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 risultasse dalla documentazione in atti) **verificare** se in relazione al bene sussistono altri pignoramenti ed in tal caso segnalarlo tempestivamente al G.E. al fine della eventuale riunione della procedure e della prosecuzione o meno dell'incarico;
- 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 metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; indicare se sia necessario procedere alla sostituzione nella custodia prima dell'udienza per l'autorizzazione a vendere;

10) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) **Depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con

Microsoft Word,

**17) allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze comprese);

**18) allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

**19) segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

**20) provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

**21) estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

## **ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI**

Il sottoscritto esperto, in seguito a raccomandata con ricevuta di ritorno del **31/05/2011**, comunicava al Signor , esecutato, l'accesso sui luoghi per il giorno **10/06/2011**, alle ore **15,00** (Cfr. all. "3").

Il C.T.U. riceveva una comunicazione via fax in data **08/06/2011** dal legale dell'esecutato, Avv. Giuseppe Raimondi di Colleferro, nella quale si chiedeva di posticipare, stante l'assenza del suo assistito, l'accesso di 10 giorni (Cfr. all. "3/A").

Il C.T.U. con Racc.ta R.R. datata **09/06/2011** comunicava all'esecutato e via fax all'all. Avv. Raimondi che la data dell'accesso era aggiornata al **21/06/2011** alle ore **15,00**. In tale data e ora, il C.T.U. recatosi in Nettuno, Via Tre Cancelli, 44, non ha trovato l'esecutato, il quale rintracciato tramite telefono cellulare disse di trovarsi a Roma (Cfr. all. "3/B").

In data **27/06/2011**, il CTU ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri – Esecuzioni Immobiliari, relazione in merito, per l'Ill.mo Signor Giudice R. AUDINO (Cfr. all. "3/C").

Successivamente l'esecutato, il Sig.                    contattava il C.T.U. e quest'ultimo con Racc.ta R.R. datata **30/06/2011** comunicava che la data del sopralluogo, presso gli immobili, oggetto di pignoramento, era fissata per il giorno **07/07/2011** alle ore **8,30**. In tale data, il sottoscritto insieme ai suoi due collaboratori, trovò sul luogo indicato in indirizzo, il figlio dell'esecutato, il Signor                    (stante la momentanea assenza del padre) il quale lo accompagnò al centro di Nettuno, **Via Fiume, 6**, (foglio 39 del Comune di Nettuno) per eseguire il sopralluogo. Il figlio dell'esecutato faceva accedere lo scrivente e i due suoi collaboratori all'interno delle unità immobiliari, il quale effettuava i rilievi planimetrici delle stesse, nonché i rilievi fotografici interni ed esterni, ed ogni altro accertamento interno alle unità, utile per espletare la perizia . Successivamente si recavano, sempre presso il comune di Nettuno, in **Via Nettuno-Velletri, 47**, (foglio 13 del Comune di

**Nettuno** ) ove lo scrivente eseguiva una prima ricognizione e scattava delle fotografie (Cfr. all. "3/D").

In data **19/07/2011**, il C.T.U., vi ritornava, ed alla presenza dell'esecutato eseguiva ancora una accurata documentazione fotografica del terreno, preannunciando un ulteriore accesso per rilevare i manufatti edilizi realizzati sui terreni siti nel Comune di Nettuno, in **Via Nettuno-Velletri, 47, (foglio 13 del Comune di Nettuno)**, infine venne redatto il verbale di sopralluogo firmato sia dall'esecutato che dal figlio (Cfr. all. "3/E").

In data **26/07/2011**, lo scrivente ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri – Esecuzioni Immobiliari, richiesta di proroga, all'Ill.mo Signor Giudice R. Audino, che ha concesso una **proroga di giorni 60 a partire dal 08/11/2011 (data di 1° comparizione)** (Cfr. all. "3/F").

In data **27/07/2011** alle ore **14,30**, comunicato all'esecutato con Racc.R.R. datata **20/07/2011**, anticipata via fax in pari data, si recava nuovamente in Nettuno, Via Velletri-Nettuno, 47 ove procedeva al rilevamento dei manufatti edilizi insistenti sul terreno e contrassegnati rispettivamente con le particelle 656 e 730 (ex557) del Foglio 13 (Cfr. all. "3/G").

In data **16/09/2011**, lo scrivente ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri – Esecuzioni Immobiliari, richiesta di delucidazioni, all'Ill.mo Signor Giudice R. Audino che ha concesso l'autorizzazione per procedere all'identificazione dei nuovi confini, alla costituzione della servitù di passaggio e alla redazione del frazionamento al fine di poter costituire N. 4 LOTTI, IN RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI E TERRENI SITI IN NETTUNO VIA VELLETRI-NETTUNO, 47, DISTINTI AL FG.13 e ha concesso **un'ulteriore proroga di giorni 90 da sommare ai 60 giorni già concessi precedentemente** (Cfr. all. "3/H").

Il C.T.U. con Racc.ta R.R. datata **07/10/2011**, anticipata a mezzo fax, comunicava all'esecutato che, a seguito di richieste del C.T.U., l'Ill.mo Signor Giudice R. Audino ha concesso (Cfr. all. "3/I").

- in data **26/07/2011**, una **proroga di giorni 60 a partire dal 08/11/2011**
- in data **16/09/2011** l'autorizzazione per procedere all'identificazione dei nuovi confini, alla costituzione della servitù di passaggio e alla redazione del frazionamento al fine di poter costituire **N. 4 LOTTI, IN RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI E TERRENI SITI IN NETTUNO, VIA VELLETRI-NETTUNO, 47, DISTINTI AL FG.13** e un'ulteriore proroga di **giorni 90 da sommare ai 60 giorni già concessi precedentemente**,

pertanto per procedere ai rilievi topografici per redigere i nuovi frazionamenti era necessario stabilire una nuova data di accesso presso gli immobili e i terreni siti in Nettuno, Via Velletri-Nettuno, 47, distinti al fg.13.

Il C.T.U. con Racc.ta R.R. datata **07/10/2011**, anticipata a mezzo fax, comunicava all'Avv. **MASCI Fabrizio**, rappresentate della parte procedente che, a seguito di richieste del C.T.U., l'Ill.mo Signor Giudice R. Audino ha concesso (Cfr. all. "3/L").

- in data **26/07/2011**, una proroga di giorni 60 a partire dal 08/11/2011
- in data **16/09/2011** l'autorizzazione per procedere all'identificazione dei nuovi confini, alla costituzione della servitù di passaggio e alla redazione del frazionamento al fine di poter costituire N. 4 LOTTI, IN RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI E TERRENI SITI IN NETTUNO VIA VELLETRI NETTUNO, 47, DISTINTI AL FG.13 e un'ulteriore proroga di giorni 90 da sommare ai 60 giorni già concessi precedentemente,

In data 12/10/2011, il C.T.U. comunicava a mezzo fax all' Esecutato, il Sig. che in data **19/10/2011** alle ore **10,00** si sarebbe proceduto al rilievo strumentale dell'immobile sito in Nettuno, Via Velletri-Nettuno 47, distinto in Catasto al Foglio 13 particella 657 onde addivenire al relativo frazionamento così come disposto dal Giudice dell'Esecuzioni in data 26/09/2011 (Cfr. all. "3/M").

In data **19/10/2011**, comunicato all'esecutato con Racc.R.R. datata 07/10/2011, anticipata via fax in data 12/10/2011, si recava nuovamente in Nettuno, Via Velletri-Nettuno, 47 ove procedeva al rilievo mediante strumentazione elettronica del terreno e dei fabbricati contrassegnati rispettivamente con le particelle 656 e 557 del Foglio 13, per poter procedere alla redazione del tipo di frazionamento per la divisione in N. 4 LOTTI, come richiesto al Giudice R. Audino in data 16/09/2011 e autorizzato in data 26/09/2011. Sul posto lo scrivente ha trovato il Sig., figlio del Sig. (Esecutato) il quale ha dichiarato che il padre era assente perché malato e le operazioni peritali sono terminate alle ore 11,20 (Cfr. all. "3/N").

In data **11/11/2011**, il C.T.U. a seguito di comunicazione a mezzo fax del 08/11/2011 all'Esecutato, il Sig. si è recato in il Sig. figlio del Sig. (Esecutato) ha sottoscritto i tre originali del Tipo di frazionamento dell'immobile distinto al Fg.13, P.lla 557 e del terreno Fg.13, P.lla 657, che in data 11/11/2011 sono stati consegnati presso il Comune di Nettuno (Cfr. all. "3/O").

### **RILIEVO VISIVO**

Quanto all' immobile di Via Fiume (LOTTO N.1), si sono accertate le caratteristiche costruttive dell' edificio, lo stato di conservazione, nonché la dislocazione del fabbricato e l'ubicazione dell' unità oggetto di esecuzione.

Quanto agli immobili di Via Nettuno-Velletri, 47 (LOTTO N.2 – 3 – 4 – 5), si sono accertate le caratteristiche costruttive degli immobili, lo stato di conservazione, nonché la dislocazione dei terreni dove sono ubicate le unità oggetto di esecuzione.

Il tutto al fine di verificarne l'effettiva consistenza, in raffronto ai dati riportati nell'atto di pignoramento, ed allo scopo di formulare un esatto giudizio di stima e accertarne, o meno, la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di perizia.

### **RICERCHE PRESSO GLI UFFICI**

Oltre ad aver verificato la proprietà degli immobili in esecuzione, lo scrivente ha eseguito i seguenti accertamenti :

1. presso il Catasto di Roma e la Sezione distaccata di Velletri, per acquisire gli elaborati, le planimetrie catastali, nonché le visure catastali ;
2. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno per l'acquisizione :
  - a - dei dati e N.T.A. allegati al P.R.G., relativi alle destinazioni Urbanistiche del terreno e dei terreni ove sono ubicati i fabbricati,
  - b - di eventuali copie delle concessioni e/o licenze edilizie e agibilità e condoni edilizi

### **INDAGINI CONOSCITIVE**

L'attività peritale svolta è così articolata:

- 1) inizio operazioni in data 31/05/2011 con richiesta di estratti di mappa e visure catastali da raffrontare con quanto in seguito già rilevato.
- 2) richiesta di visionare e nel contempo acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle concessioni e/o licenze edilizie e abitabilità, presso L'Ufficio Urbanistica e Ufficio Condono del Comune di Nettuno,
- 3) acquisizione i titoli di proprietà (in quanto non presenti nel fascicolo).

Il sottoscritto, comunque, in virtù degli accessi sui luoghi e di quanto accertato, può relazionare quanto segue :

### **RISPOSTE AI QUESITI**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

Nel fascicolo è presente il Certificato Notarile, a firma dell' Avv. Stanco Petrilli Anna Maria con studio in Velletri, Piazza Cairoli, 37 (Cfr. all. "4") attestante le risultanze delle visure dei Registri Immobiliari, e delle visure catastali con atto di pignoramento.

Inoltre è presente l'istanza di fissazione di vendita (Cfr. all. "4/A").

#### **Stato dell'immobile e degli esecutati**

Promossa da:		
Contro:		
<b>IMMOBILI PIGNORATI:</b>		
- A: 1/2 immobile in Nettuno al N.C.E.U. al foglio39, p.lla 55 sub.6, cat. A; NCEU foglio39, p.lla 55, sub.5, nat. C; NCEU foglio 39, p.lla55, sub.4, nat.CO.		
- B: 1/8 del terreno in Nettuno al NCT foglio 13 p.lle 507, 481,486,489,492,501,537,286,280,287.		
- C: 1/1 del terreno in Nettuno al NCT foglio13, p.lle 502 e 534		
<b>ATTO</b>	<b>DATA DELL'ATTO</b>	<b>NOTE</b>
Notifica precetto	10/03/2009	A mezzo del servizio postale
Notifica pignoramento	29/05/2009	Nei termini
Istanza di vendita	23/07/2009	Nei Termini
Deposito certificazione 567	28/01/2010	Nei Termini
Nota di trascrizione cons. Roma II reg. part. 27443	06/08/2009	Nota depositata Risultano altri 2 pignoramenti
<b>DATI DELL'IMMOBILE NELLA TRASCRIZIONE</b>		Conformi al pignoramento
<b>RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI:</b> Da verifica effettuata presso la Conservatoria dei RR II		Da segnalare che le particelle 502 e 534 del

<p>si rileva che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, i beni pignorati sono di proprietà dell'esecutato nelle quote descritte in pignoramento.                  Vi è difformità da quanto rilevato presso la Conservatoria dei RR. II e quanto invece indicato sulle visure catastali riguardo la titolarità della p.lla 657 in catasto alla ditta</p>	<p>foglio 13 ( immobile gruppo "C") sono state soppresse antecedente alla data del pignoramento. Esse hanno generato le nuove particelle catastali n.656, 657 e 557 al catasto terreni e p.lle 557 sub.501, sub 502, sub 503 e p.lla 656 sub 1 al catasto urbano</p>
--	--

### Iscrizioni e trascrizioni

PERIODO	PROPRIETARIO	TITOLO
dal 1988 ad oggi		In virtù di atti di successione dei genitori e successivo atto di divisione relativamente ai beni al gruppo "A"
dal 1993 ad oggi		Atto di affrancazione fondo enfiteutico del Tribunale di Velletri relativamente ai beni di cui ai gruppi "B"
dal 1993 ad oggi		Atto di affrancazione fondo enfiteutico del Tribunale di Velletri relativamente ai beni di cui ai gruppi "C"
<p><b>SUSSISTE CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER L'INTERO VENTENNIO</b>                      Comproprietari:                      1. immobili del gruppo "A" comproprietario                      2. immobili del gruppo "B" comproprietari</p>		
FORMALITA'	CREDITORE	IPOTECA
Formalità del 06.11.1992 Roma II reg. part.7862	Cassa Rurale ed Artigiana di Nettuno soc. coop. a r.l.	Ipoteca giudiziale di Lire 21.500.000 sugli immobili del gruppo "A"
Formalità del 27.09.1993 Roma II reg. part.6004	Banca Popolare di Terracina soc. coop. a r.l.	Ipoteca giudiziale di Lire 50.000.000 sugli immobili del gruppo "A"
Formalità del 03.10.1993 Roma II reg. part.6397	Banco di Napoli S.p.A.	Ipoteca giudiziale di Lire 13.000.000 sugli immobili del gruppo "A" "B" e "C"
Formalità del 04.01.1995 Roma II reg. part.338	Banco di Napoli S.p.A.	Pignoramento immobiliare gravante sui beni dei gruppi "A" "B" e "C"
Formalità del 22.12.2003 Roma II reg. part.38534	Banca Popolare di Aprilia S.p.A.	Pignoramento immobiliare gravante sui beni dei

		gruppi "A" "B" e "C"
Formalità del 06.08.2009 Roma II reg. part.27443		Pignoramento immobiliare gravante sui beni dei gruppi "A" "B" e "C"
<b><i>I pignoramenti precedenti hanno generato rispettivamente le seguenti procedure esecutive: 892/1994 e 593/2003 Entrambe le procedure sono state dichiarate estinte Non risulta in atti l'avviso ai creditori iscritti ed ai comproprietari</i></b>		

Vista la documentazione fornita dal Notaio Carlo Pennazzi Catalani (Cfr. all. "4/B"), con studio in Velletri, Piazza Cairoli, 30 e in Roma, Viale Tiziano, n.3 si riporta quanto riportato sul Certificato Notarile, depositato in Cancelleria in 10.12.2009:

Procedura esecutiva promossa dalla " Società rappresentata e difesa dall'Avv. Masci Fabrizio del Foro di Roma, elettivamente domiciliato presso lo Studio dell'Avv. Ferrelli Enzo di Velletri, pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari emesso dal Tribunale di Velletri in data 29.05.2009.  
Pignoramento trascritto a carico del Sig. residente in e a favore della "  
, sulle seguenti porzioni immobiliari e precisamente:

***diritti di proprietà' pari ad 1/2 sui beni siti in Nettuno e precisamente:***

A)

- immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Nettuno, al Foglio 39, particella 55, sub. 6, nat. A, Via Fiume n° 6;
- immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Nettuno, al Foglio 39, particella 55, sub. 5, nat. CN;
- immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Nettuno, al Foglio 39, particella 55, sub.4, nat. CO.

***diritti di proprietà' pari ad 1/8 sui beni siti in Nettuno e precisamente:***

B)

- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 507, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 481, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 486, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 489, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 492, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 501, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 537, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 286, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 280, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 287, nat. T.

**diritti di piena proprietà sui beni siti in Nettuno e precisamente:**

C)

- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 502, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 534, nat. T.

Il sottoscritto Dottor Carlo Pennazzi Catalani, Notaio in Velletri, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Roma Velletri e Civitavecchia, in base alla risultanza delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed eseguite sui repertori e sulle note esibiti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 relativamente agli immobili sopra descritti

**CERTIFICA**

quanto segue:

**A) RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI**

- 1) che alla data del giorno 30/11/2009 le porzioni immobiliari sono riportate nel Catasto Fabbricati e nel Catasto Terreni del Comune di Nettuno come si desume dalle visure storiche catastali che qui si allegano sub "A"

**B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DEL SOGGETTO ESECUTATO E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTESI NEL VENTENNIO SUDDETTO:**

**QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN NETTUNO E DESCRITTE AL PUNTO "A":**

- 1) Il Signor sopra generalizzato, con atto successione della Signora denuncia 62, volume 42, trascritto a Roma2 in data 13/08/1986 ai nn.23644 Reg. Gen. e 17484 Reg. Part. atto di successione del Signor , denuncia 87, volume 43, trascritto a Roma2 in data 18/01/1988 ai nn.2189 Reg. Gen. e 1434 Reg. Part., e atto di divisione a rogito del Notaio Terzi di Anzio in data 23/03/1988, rep. 4038, trascritto a Roma2 in data 01/04/1988 ai nn.12218 Reg.Gen. e 7609 Reg. Part.

**QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN NETTUNO E DESCRITTE AL PUNTO "B" e "C":**

- 2) Il Signor opra generalizzato, con atto di affrancazione redatto dalla Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Velletri in data 08/03/1993, rep.6/93, trascritto a Roma2 in data 26/03/1993 ai nn.12970 Reg. Gen. e 8424 Reg. Part., acquistava le unità immobiliari in oggetto dai Signori risultano essere proprietari delle unità immobiliari di cui sopra, da oltre il ventennio e precisamente in data anteriore al 1973.

**C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATI SOPRA INDICATI:**

- 1) a carico del Signor sopra generalizzato, dal 05.10.1984 al 06.08.2009:

I - ipoteca giudiziale di Lire 21.500.000 (ventunomilionicinquecentomilalire) iscritta sulla porzione immobiliare meglio sopra descritta al punto "A" in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Velletri in data 03/10 n.952/92, a favore della Cassa Rurale ed Artigiana di Nettuno soc. coop. a r.l. con sede in Nettuno relativa ad una sorte di Lire

21.103.847 ( ventunomilionicentotremilaottocentoquarantasette ), iscritta a Roma2 in data 06.11.1992 ai nn. Reg. Gen. 43455 e Reg. Part. 7862:

I – ipoteca giudiziale di Lire 50.000.000 (cinquantamiloni) iscritta sulla porzione immobiliare meglio sopra descritta al punto “A” in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Latina in data 08/06/1993 n.1192/93, a favore della Banca Popolare di Terracina Soc. Coop. a r.l. elettivamente domiciliata in Latina, relativa ad una sorte di Lire 28.446.943 ( ventottomilioniquattrocentoquarantaseimilanovecentoquarantatre), iscritta a Roma2 in data 27.09.1993 ai nn. Reg. Gen. 35404 e Reg. Part. 6004;

I – ipoteca giudiziale di Lire 13.000.000 ( tredicimiloni) iscritta sulle porzioni immobiliari meglio sopra descritte ai punti “A”, “B” e “C” in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Latina in data 10/10/1992 n.1803/92, a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli, relativa ad una sorte di Lire 6.998.650 (seimilioneinovecentonovantottomilaseicentocinquanta), iscritta a Roma2 in data 03/10/1993 ai nn. Reg. Gen. 37280 e Reg. Part.6397;

I – pignoramento gravante su porzioni immobiliari meglio sopra descritte ai punti “A”, “B” e “C” ( **n.b. del punto “A” sono colpiti soltanto i sub. 6 e 5** ), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 in data 04/01/1995 ai nn.450 Reg. Gen. e 338 Reg. Part. in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 23/11/1994.

Pignoramento trascritto a carico del Sig. , come sopra generalizzato, ed a favore del Banco di Napoli S.p.A. sede in Napoli;

I – pignoramento gravante su porzioni immobiliari meglio sopra descritte ai punti “A”, “B” e “C”, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 in data 22/12/2003 ai nn.58146 Reg. Gen. e 38534 Reg. Part. in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 03/12/2003.

Pignoramento trascritto a carico del Sig. come sopra generalizzato, ed a favore della Banca Popolare di Aprilia S.p.A. sede di Aprilia;

I – pignoramento gravante su porzioni immobiliari meglio sopra descritte ai punti “A”, “B” e “C”, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 in data 06/08/2009 ai nn.51657 Reg. Gen. e 27443 eReg. Part. in virtù di Atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 29/05/2009.

Pignoramento trascritto a carico del Sig. , come sopra generalizzato, ed a favore della Società

2 ) a carico dei Signori

come sopra generalizzati, dal 01/01/1973 al 26/03/1993:

- non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**LO SCRIVENTE, FIN DA QUESTO MOMENTO, HA RITENUTO  
OPPORTUNO SUDDIVIDERE I BENI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, IN  
N.5 LOTTI**

**LOTTO N.2**

**DIRITTI DI PROPRIETA' PARI A 100/100:**

**Terreno e immobile siti nel Comune di Nettuno (RM), Via Nettuno -Velletri n.47**

- **Terreno Foglio 13, particella 730 ( ex 657 che deriva dalla 502 e 534 come da atto di pignoramento)**
- **Immobile Foglio 13, particella 730 ( ex 502 e 534) sub.1, piano terra e ammezzato**

**PROVENIENZA**

**Verbale di conciliazione n.6/93** redatto innanzi la Sezione Specializzata Agraria del Tribunale di Velletri in data 08/03/1993, con cui è stata disposta **l'affrancazione**, per il prezzo complessivo di Lire 40.000.000 dei fondi rustici siti nel Comune di Nettuno in Loc. Catolino, strada provinciale Nettuno – Velletri, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, rep. 8424 del 1993, con cui il Sig. diventa proprietario per la **QUOTA DI 100/100** di (Cfr. all. "11"):

"terreno di are 91 e centiare 68 (mq.9168) distinto in catasto terreni di Nettuno (RM) al Fg.13, P.lle 502 e 534"

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

**DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, promossa da:

contro

**PROPRIETA' DEL SIG. PARI A 100/100:**

è costituito da :

**Immobile, con annessa corte di pertinenza di mq 743, distinto con il subalterno 1, piano terra e ammezzato, sito nel Comune di Nettuno (RM), Via Nettuno-Velletri n.47 il tutto attualmente individuato al Catasto fabbricati del Comune di Nettuno, a seguito di frazionamento del 13/12/2011 n.3270.1/2011, prot. n. RM1407387, al (Cfr. all. "12"):**

- **Foglio 13, particella 730, sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 212, rendita euro 4.620,43(Cfr. all. "13")**

*L'immobile, con annessa corte di pertinenza di mq 743 distinto con il subalterno 1, è sito al piano terra e ammezzato ed è composto da: ufficio, locale commerciale, bagno e soppalco.*

*Nello specifico l'immobile, allo stato di fatto (Cfr. all. "13/A"), risulta composto dalle seguenti superfici utili :*

**Piano terra**

- ufficio	mq.	18,30
- locale commerciale	mq.	164,82
- bagno	mq.	4,28
- vano scala	mq.	4,08

**Piano ammezzato**

- soppalco	mq.	31,90
------------	-----	-------

**per un totale di superficie utile calpestabili pari a mq.223,38**

*La corte di pertinenza ha una superficie di mq.743*

**CONFINI**

*L'unità immobiliare esecutata, facente parte di un immobile di maggiore consistenza di n. 3 magazzini, utilizzati come locali commerciali, posta al piano terra e ammezzato, sita in Nettuno, Via Nettuno – Velletri n.47, confina con, particella 501, 503, 521, 533 e con il sub. 2 salvo altri, il tutto rilevabile anche dall'estratto di mappa del N.C.T. (Cfr. all. "13/B"):*

**STRUTTURA PORTANTE**

*L'unità immobiliare, **realizzata senza titolo abilitativo**, di cui fa parte il **capannone distinto con il sub1**, composto dal piano terra e ammezzato, è una costruzione per la quale è stato presentata **DOMANDA DI CONDONO MOD.47/85 - D** (Cfr. all. "14") **COME MAGAZZINO PER USO AGRICOLO MA ALLO STATO DI FATTO UTILIZZATO COME LOCALE COMMERCIALE** per la vendita al dettaglio di prodotti per l'hobbistica, il giardinaggio, il fai da te e prodotti agricoli.*

N.B. COME SI EVINCE DALLA VISURA DEL 31/05/2011 (Cfr. all. "14/A")  
ORIGINARIAMENTE IL CAPANNONE E' STATO ACCATASTATO CON DESTINAZIONE  
C/1, OSSIA LOCALE COMMERCIALE.

Il capannone è stato realizzato, con struttura portante prefabbricata in ferro, con copertura a volta, tamponature in blocchetti di tufo, intonaci interni e esterni sbruffati alla calce, dotato di n.2 ingressi con porte esterne scorrevoli in ferro, pareti esterne sbruffate a cretoncino

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, avviene da Via Nettuno-Velletri n.47.

Attualmente il capannone distinto con il **sub. 1** si presenta in BUONO stato di manutenzione e conservazione.

### **RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'intero immobile, di cui fa parte il capannone distinto con il sub.1, è BUONO.

All'interno del capannone distinto con il sub.1, non sono necessarie delle opere di manutenzione ordinarie, in quanto riversa in buono stato di manutenzione e alla data dell'accesso in loco lo stesso era ammobiliato con scaffalature di vario tipo per l'esposizione delle merci in vendita.

Il capannone al piano terra e il soppalco al piano ammezzato, alla data della redigenda relazione risultano in uso PER ATTIVITA' COMMERCIALE al Signor (esecutato).

In dettaglio (capannone e soppalco) :

#### **la pavimentazione:**

- **ufficio** è provvisto di pavimento in gres
- **locale commerciale** è provvisto di pavimento in cemento battuto
- **bagno** è pavimentato e maiolicato con ceramica di discreta qualità e corredato di wc, doccia e lavandino
- **soppalco** è provvisto di pavimento in linoleum

#### **la tinteggiatura interna:**

- le pareti interne del piano terra sono tinteggiate di bianco così come quelle del soppalco

#### **i rivestimenti:**

- i rivestimenti nel bagno sono in maioliche di ceramica.

#### finestre e porte:

- n. 2 portoni d'ingresso scorrevoli in ferro, infissi interni in alluminio anodizzato, la porta del bagno in legno e la porta dell'ufficio in ferro e vetro

#### gli impianti:

- **elettrico:** realizzato secondo le normative vigenti all'epoca della costruzione
- **idrico:** sottotraccia completo di acqua calda, allacciato all'acquedotto comunale
- **sanitari:** costituito da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo e doccia, di qualità normale e rubinetteria in acciaio
- **riscaldamento:** non presente
- **smaltimento delle acque reflue:** L'intero fabbricato, secondo quanto riferito dall'esecutato allo scrivente, risulta essere provvisto di fossa biologica.

#### **SERVITU'**

A seguito autorizzazione dell'Ill.mo Giudice R. Audino del 26/09/2011 (Cfr. all. 3/H), lo scrivente ha presentato a mezzo telematico il **DOCFA**, all'Agenzia del Territorio di Roma il 29/12/2001, in atti dal 30/12/2011 (protocollo n.RM1473135), per **ATTRIBUZIONE CORTE DI MQ.743- VMI** (Cfr. all. "15"), al capannone distinto con il sub.1 oggetto di perizia, **gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio, per permettere l'accesso ai capannoni descritti nei LOTTI N.3 e N.4.**

#### **PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare distinta con il sub 1, sita al piano terra e ammezzato, come dichiarato dal Sig. figlio del Sig. (esecutato) **NON** è soggetta ad alcun tipo di regolamento condominiale in base a tabelle millesimali.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare, sono riportati nell'atto di pignoramento (agli Atti), con la seguente descrizione :

#### **DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SUI BENI SITI IN NETTUNO E PRECISAMENTE:**

- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 502, nat. T;
- terreno distinto al N.C.T. del Comune di Nettuno, al Foglio 13, particella 534, nat. T.

I dati indicati nel pignoramento, **PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE E IL TERRENO** oggetto di pignoramento,

poiché le **particelle 502 e 534**, riportate nell'atto di pignoramento, hanno subito

**al N.C.T.** le seguenti trasformazioni (Cfr. all. "16"):

- **Foglio 13, particella 534 è stata soppressa**, per tabella di variazione del 12.12.2005 n.38136.1/1995 in atti dal 12.12.2005 (protocollo n.RM0038136), **ed è stata unita alla particella 502.**
- **Foglio 13, particella 502 è stata soppressa** come da tipo mappale del 12.12.2005 n.38136.1/1995, in atti dal 12.12.2005 (protocollo n. RM.0038136 ), **originando le particelle n. 556 e 557.**
- **Foglio 13, particella 556 è stata soppressa**, come da tipo mappale del 20.01.2006 n.41895.1/2006, in atti dal 20.01.2006 (protocollo n. RM.0041895 ), **originando le particelle n. 656 e 657.**
- **Foglio 13, particella 657 è stata frazionata**, frazionamento del 13.12.2011 n.3270.1/2011 in atti dal 13.12.2011 (protocollo n.RM1407387), **originando la particella n.729 e 730.**

**al N.C.E.U.** hanno originato (Cfr. all. "16/A"):

- **Foglio 13, particella 730, sub.1**, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.212, rendita euro 4.620,43, Via Nettuno Velletri n.47, piano terra e ammezzato°- variazione del 30.12.2011 n.197775.1/2011, in atti dal 30.12.2011 (protocollo n.RM1473135)- **ATTRIBUZIONE CORTE - VMI.**
- **Foglio 13, particella 730, sub.2**, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.116, rendita euro 2.528,16, Via Nettuno Velletri n.47, piano terra - variazione del 30.12.2011 n.197778.1/2011, in atti dal 30.12.2011 (protocollo n.RM1473136)- **ATTRIBUZIONE CORTE - VMI.**
- **Foglio 13, particella 730, sub.3**, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.152, rendita euro 3.312,76, Via Nettuno Velletri n.47, piano terra - variazione del 30.12.2011 n.197774.1/2011, in atti dal 30.12.2011 (protocollo n.RM1473134)- **ATTRIBUZIONE CORTE - VMI.**
- **Foglio 13, particella 656, sub.1**, categoria C/7, classe U, consistenza mq.201, rendita euro 259,52, Via Nettuno Velletri n.47, piano terra - tipo mappale del 20/01/2006 n.41895.1/2006, in atti dal 20/01/2006 (protocollo n. RM.0041895) .

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

**L'immobile, con annessa corte di pertinenza di mq 743 distinto con il subalterno 1, piano terra e ammezzato (proprietà del Sig. pari a 100/100 ) sito nel Comune di Nettuno (RM), Via Nettuno-Velletri n.47 il tutto individuato al Catasto fabbricati del Comune di Nettuno, al:**

**Foglio 13, particella 730, sub.1**, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 212, rendita euro 4.620,43

**IN VIRTU' DELLE SEGUENTI VARIAZIONI EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA DALLO SCRIVENTE:**

**FRAZIONAMENTO** del foglio 13, **particella 657**, del 13.12.2011 n.3270.1/2011, in atti dal 13.12.2011 (protocollo n.RM1407387), da cui **derivano le particelle n.729 e 730** (Cfr. all. "12")

e successivo

**DOCFA**, a mezzo telematico, , in atti dal 30.12.2011 (protocollo n.RM1473135), per **ATTRIBUZIONE CORTE DI MQ.743 – VMI** (Cfr. all."15"), a seguito autorizzazione dell'Ill.mo Giudice R. Audino del 26.09.2011(Cfr. All. "3/H").

**INOLTRE LO SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE:**

- **DOMANDA DI VOLTURA** presso l'Agazia del Territorio di Roma in data 08//11/2011 in merito al terreno distinto al N.C.T. di Nettuno al fg.13, part. 657 (oggi p.lla 729 e 730) poiché catastalmente risultava intestata al vecchio proprietario (Cfr. all. "17").

**L'immobile, con annessa corte di pertinenza di mq 743 distinto con il subalterno 1, piano terra e ammezzato** risulta regolarmente denunciato al N.C.E.U., **NELLA CONSISTENZA CONFORMEMENTE ALLO STATO DEI LUOGHI, DELLA PLANIMETRIA INVIATA A MEZZO TELEMATICO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA IL 29/12/2011** (Cfr. all. "15") **MA NON DEL PROGETTO ALLEGATO ALLA DOMANDA DI SANATORIA MOD. 47/85 – D, DEL 30/09/1986, PROT.18563, PER LA PRESENZA DI UN BAGNO AL PIANO TERRA E PER LA REALIZZAZIONE DI UN SOPPALCO AL PIANO AMMEZZATO** (Cfr. all. "14").

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

Presso l'**Area Urbanistica ed Assetto del Territorio** del Comune di Nettuno è stato accertato, tramite documentazione acquisita il 14/06/2011 (Certificato di destinazione Urbanistica) quanto segue (Cfr. all. "18"):

Per effetto della variante vigente, approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.647 del 12.02.1985 i terreni distinti al foglio 13, p.lle 507, 481, 486, 489, 492, 501, 537, 286, 280, 287 e 657, ricadono in **ZONA S/3** di P.R.G., approvato con deliberazione di G.R. n.568 del 22/05/1973, di cui alla normativa che sotto si trascrive.

### **ART.34 – ZONA AGRICOLA VINCOLATA**

In tale zona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 25.000 e possono avere una cubatura utile massima di 0,03mc./mq. ed un'altezza non superiore a ml. 7,50. E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti.

**Inoltre, quota parte del compendio immobiliare risulta interessato da viabilità di previsione e relativa fascia di rispetto.**

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n.556 del 25/07/2007, riguardante l'adozione del Piano Paesistico Regionale, ai sensi degli art. 21,22 e 23, della Legge Regionale 06/07/1998 n.24, il quale ha introdotto le norme di salvaguardia. Sulla tav. A35 dello stesso Piano, **l'intera area**, oggetto del presente certificato, risulta ricadere in zona classificata "Paesaggio Agrario di Valore" e **quota parte** della sola particella 657, risulta pure interessata da zona classificata "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua"

Si rende noto inoltre, che la L.R. 17/03/2003 n.8 entrata in vigore il 30/03/2003, pubblicata sul B.U.R.L. n.9 del 29/03/2003 – Parte Prima, ha modificato il Capo I ( artt.51-52-53) e parte del Capo II (artt. 54-55-56 e 57) del Titolo IV della L.R. 22/12/1999 n.38 ( Norme sul Governo del Territorio), per quanto attiene alla regolamentazione del regime edificatorio in zone agricole, come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato a firma del Dirigente dell'area urbanistica ed assetto del territorio del Comune interessato, Arch. Roberto Capocaccia.

N.B. il certificato di destinazione urbanistica è **STATO RICHIESTO PRIMA DEL FRAZIONAMENTO** del foglio 13, **particella 657**, del 13.12.2011 n.3270.1/2011, in atti dal 13.12.2011 (protocollo n.RM1407387), da cui **derivano le particelle n.729 e 730** (Cfr. all. "12").

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

Le visure effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nettuno (Rm), hanno portato ai seguenti risultati:

**Immobile, con annessa corte di pertinenza di mq 743 distinto con il subalterno 1, (proprietà del Sig. pari a 100/100 )** sito nel Comune di Nettuno (RM), Via Nettuno Velletri n.47 il tutto individuato al Catasto fabbricati del Comune di Nettuno, al:

**Foglio 13, particella 730, sub.1**, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 212, rendita euro 4.620,43

1. è stato **REALIZZATO SENZA TITOLO ABILITATIVO**;

2. in data 30/09/1986 è stata presentata a nome del Signor **Domanda di Sanatoria, Mod. 47/85 – D, protocollo 18563, COME IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE**, per opere realizzate senza titolo abilitativo, riferita soltanto agli immobili descritti nel **LOTTO N.2 e N.3** (Cfr. all. "14").

**AD OGGI LA DOMANDA DI SANATORIA MOD.47/85 – D, PROT. 18563, NON RISULTA ANCORA CONCLUSA POICHE' DEVE ESSERE COMPLETATA CON L'INTEGRAZIONE DELLA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE:**

- perizia giurata;
- collaudo statico;
- certificazione che il titolare, Sig. esecutato) è ancora oggi imprenditore agricolo a titolo principale;
- certificazione carichi pendenti;
- pagamento della 3° rata del bollettino di oblazione;
- accatastamento

Il fabbricato **NON è munito di CERTIFICATO DI ABITABILITA'** rilasciato dal Comune di Nettuno per i motivi sopra esposti.

Dal sopralluogo lo scrivente ha rilevato che:

1. Il capannone nel prospetto posteriore non rispetta la distanza di mt. 5 dal confine con la particella n.501
2. La Domanda di Sanatoria, Mod.47/85 - D del 30/09/1986, prot.18563 e il relativo progetto sono riferiti solo alle unità immobiliari descritte nei **LOTTI N.2 e N.3**.
3. Nella Domanda di Sanatoria del 30.09.1986, prot.18563 e nel relativo progetto **NON è incluso il bagno al P.T. e il soppalco realizzato al piano 1° del LOTTO N.2**.
4. La Domanda di Sanatoria, Mod.47/85 - D del 30/09/1986, prot.18563, riferita ai LOTTI N.2 e N.3, è stata presentata dal Signor **come IMPRENDITORE AGRICOLO, ma allo stato di fatto gli immobili sono utilizzati come LOCALI COMMERCIALI.**

**PERTANTO:**

1. **Per regolarizzare il bagno al P.T. e il soppalco realizzato al piano ammezzato, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia a sanatoria presso il Comune di Nettuno, senza aggiornamento della planimetria catastale poiché corrisponde allo stato di fatto**
2. **L'utilizzo dell'immobile, distinto con il sub.1, come LOCALE COMMERCIALE può essere legittimato, salvo diritti di terzi, con la presentazione di una pratica edilizia per CAMBIO DESTINAZIONE D'USO senza opere in virtù dell'art. 40 L. 47/85**

**comportando una spesa totale di circa Euro 45.000,00**

**LO SCRIVENTE PRECISA CHE CATASTALMENTE L'IMMOBILE DISTINTO OGGI PRESSO IL COMUNE DI NETTUNO AL:**

**Foglio 13, particella 730, sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.212, rendita euro 4.620,43**

**(variazione del 30.12.2011 n.197775.1/2011, in atti dal 30.12.2011, protocollo n.RM1473135, ATTRIBUZIONE CORTE – VMI)**

**originariamente era stato accatastato come C/1, LOCALE COMMERCIALE con il seguente identificativo:**

**- Foglio 13, particella 557, sub501, categoria C/1, classe 2, consistenza mq.212, rendita euro 4.620,43 (Cfr. all.14/A")**

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

**Lo scrivente precisa, che:**

**- gli immobili e i terreni siti in Nettuno, Via Velletri Nettuno n.47, distinti al Fg,13, costituiscono i LOTTI N. 2 – 3 – 4 – 5;**

**- a tal fine, a seguito autorizzazione dell' Ill.mo Giudice R. Audino del 16/09/2011 (Cfr. all. "3/H"), dopo aver identificato i nuovi confini, proceduto alla costituzione della servitù sui lotti n.2 e 3, il CTU, ha redatto il frazionamento (Cfr. qll. "12") di:**

- **Foglio 13, particella 657, derivante dalle particelle 502 e 534, (frazionamento del 13/12/2011 n.3270.1/2011 in atti dal 13/12/2011 - protocollo n.RM1407387), originando la particella n.729 e 730 di Proprieta' del Sig. PARI A 100/100.**

**PERTANTO IL LOTTO N.2 comprende:**

- **Terreno e immobile** siti nel Comune di Nettuno (RM), Via Nettuno Velletri n.47:

**il terreno distinto al Foglio 13, particella 730 ( ex 657 che deriva dalla 502 e 534)**  
**l'immobile distinto al Foglio 13, particella 730 ( ex 502 e 534) sub.1, piano terra e ammezzato**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

Il **LOTTO N.2** risulta essere pignorato per le seguenti quote:

**Proprieta' del Sig. PARI A 100/100:**

**Terreno e immobile** siti nel Comune di Nettuno (RM), Via Nettuno Velletri n.47:

**Terreno Foglio 13, particella 730 ( ex 657 che deriva dalla 502 e 534)**

**Immobile Foglio 13, particella 730 ( ex 502 e 534) sub.1, piano terra e ammezzato**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

Nel corso del sopralluogo effettuato sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è avuta la presenza del Signor ( esecutato ), i quali ne hanno garantito l'accesso, ed hanno dichiarato che il l'immobile, distinto con il subalterno 1, è in uso all'esecutato per la sua attività commerciale.

Per i motivi su esposti si ritiene il capannone come **OCCUPATO E AMMOBILATO CON SCAFFALI**.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

Nel corso del sopralluogo effettuato sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è avuta la presenza del Signor ( esecutato ), i quali ne hanno garantito l'accesso, ed hanno dichiarato che l'immobile distinto con il subalterno 1, è in uso all'esecutato per la sua attività commerciale.

Per i motivi su esposti si ritiene il capannone come **OCCUPATO E AMMOBILATO CON SCAFFALI**.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

Relativamente al bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

*L'intera area, oggetto di pignoramento, risulta ricadere in zona classificata "Paesaggio Agrario di Valore" e **quota parte** della particella 657, risulta pure interessata da zona classificata "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua, **come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica** ( Cfr. all. "18").*

*N.B. il certificato di destinazione urbanistica è **STATO RICHIESTO PRIMA DEL FRAZIONAMENTO** del foglio 13, **particella 657**, del 13.12.2011 n.3270.1/2011, in atti dal 13.12.2011 (protocollo n.RM1407387), da cui **derivano le particelle n.729 e 730** ( Cfr. all. "12").*

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

#### **CRITERIO di STIMA**

##### **STIMA**

*Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del **più probabile prezzo di mercato** di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:*

- *a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);*
- *b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);*
- *c) dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, mostra comunque un crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricati.*

#### **CONSIDERAZIONI DI STIMA**

*Nella stima dell'immobile esecutato, distinto con il sub.1, considerando tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sopra illustrate, si terrà conto, anche delle caratteristiche dell'immobile, del grado di rifinitura interna, dello stato di manutenzione esterna, ed infine dell'ubicazione dell'immobile.*

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

**METODO SINTETICO:** in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

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.

Ciò premesso, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile distinto con il subalterno 1 si tiene conto circa del 10% in più perché la superficie oggetto di stima è quella utile, e non comprende il 50% dei muri perimetrali o interni portanti, ed il 100% dei tramezzi, come la superficie commerciale indicata nelle normative UNI.

La stima viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata :

**Immobile, con annessa corte di pertinenza di mq 743 distinto con il subalterno 1, con ingresso da Via Nettuno Velletri n.47, piano terra e ammezzato ( Cfr. all."13/A" ):**

**Piano terra**

- ufficio	mq. 18,30
- capannone	mq. 164,82
- bagno	mq. 4,28
- scala di accesso al soppalco	mq. 4,08

**per un totale di superficie utile calpestabili pari a mq. 191,48**

**Piano primo**

- soppalco	mq. 31,90
------------	-----------

**per un totale di superficie utile calpestabili pari a mq 31,90**

**Corte di pertinenza sviluppa una superficie di mq.743**

**Superficie UTILE calpestabile totale**

<b>Capannone piano terra</b>	<b>191,48</b>
<b>Capannone piano 1°</b>	<b>31,90</b>
<b>Corte di pertinenza</b>	<b>743</b>
<b>Totale</b>	<b>966,38</b>



SPAZIO \* SUP. COMM. \* COEF. RID. \* SUP. RAG. \*

**Piano terra**

* ufficio	mq.	18,30	100%	18,30
* capannone	mq.	164,82	100%	164,82
* bagno	mq.	4,28	100%	4,28
* vano scala	mq.	4,08	100%	4,08

di accesso al soppalco

-----  
**Totale mq. 191,48**

**Piano primo**

* soppalco	mq.	31,90	50%	15,95
------------	-----	-------	-----	-------

I locali accessori a servizio diretto dei principali vengono stimati nella correlazione a S.U. in misura pari al 50%. se comunicanti con in vani principali, 25 % qualora non comunicanti.

-----  
**Totale mq. 15,95**

**per un totale di superficie RAGGUAGLIATA pari a mq. 207,43**

che a **2.200,00 €/mq**, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, presso le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI, da un valore totale dell'immobile (**sub.1, piano terra e ammezzato**) in oggetto di: **€ 456.346,00** (**diconsieuroquattrocentocinquantaseitrecentoquarantaseimila/00**).



La **CORTE** esterna di pertinenza di **mq.743** viene stimata **12,00 €/mq**, per un valore totale di: **€ 8.916,00 (diconsieurottomilanovecentosedicimila/00)**.



**PERTANTO**

il valore totale del **LOTTO N.2** ammonta a :

**€ 456.346,00 + € 8.916,00 = € 465.262,00**  
(valore dell'immobile sub.1, piano terra, ammezzato e corte esterna di pertinenza)

**In detrazione** della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

1. pratica edilizia a sanatoria presso il Comune di Nettuno, **per regolarizzare il bagno al P.T. e il soppalco**
2. pratica edilizia per **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO senza opere in virtù dell'art. 40 L. 47/85**

per cui avremo

**€ 465.262,00(valore immobile) - € 45.000,00(detrazione) = € 420.262,00**

**arrotondabile ad € 420.000,00**

**L'importo ottenuto rappresenta il valore commerciale totale dell' immobile, con annessa corte di pertinenza di mq 743 distinto con il subalterno 1, costituente una unica unità immobiliare.**

**Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare**  
**€ 420.000,00 (diconsieuroquattrocentoventimila/00)**



### **RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

**In merito all'immobile, con annessa corte di pertinenza di mq 743 distinto con il subalterno 1, sito in Comune di Nettuno (RM), Via Nettuno Velletri n.47 al piano terra e ammezzato, alla presente relazione è allegata la documentazione fotografica interna e esterna dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "19").**

### **CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto illustrato nel contesto della relazione, ai fini del bando di vendita, il sottoscritto può concludere che l'immobile esecutato è composto da:

**Immobile, con annessa corte di pertinenza di mq 743 distinto con il subalterno 1, sito in Comune di Nettuno (RM), Via Nettuno Velletri n.47 al piano terra e ammezzato, il tutto individuato al Catasto fabbricati e terreni del Comune di Nettuno, al:**

- **Foglio 13, particella 730, sub.1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 212, rendita euro 4.620,43**

**Il valore a base d'asta dell'intero immobile ascende a complessivi**

**Euro 420.000,00 nella totalità e**

**spettante all'esecutato Signor per la QUOTA DEL 100/100**