

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare

Promossa da:

Banco Popolare Società Cooperativa

In nome e per conto

BPV Mortgage s.r.l.

Contro



Esecuzione Immobiliare N° R.G. 345/15

G. E. Dott. Enrico Colognesi

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio



Velletri, lì 14.11.2017

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Andreozzi

C.T.U. Geom. Alessandro Andreozzi
Via Napoli 14 – 00076 Lariano (Rm) Cell.
T. 06.965.51.03 – T.M. +39.335.32.76.47

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 345/2015**

QUESITI

*Il Giudice dell'Esecuzione **Dott. Riccardo Audino**, nell'udienza del giorno **30.10.2015** ha conferito al sottoscritto **Geom. Alessandro Andreozzi** con studio professionale in Lariano in Via Napoli 14, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.-*

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti e disposizioni:

1) Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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;

*“a) **Predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

*“b) **Acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso*

di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti.-

2) Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.);

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 di 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 della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e **dire** se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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;

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 per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom)

fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) a

ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando**

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, in forma elettronica, nonché in forma

cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

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 per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att c.p.c;

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

17) 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;

18) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



19) 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;

20) Allegare attestato di prestazione energetica (APE).-

Velletri, lì 14 Novembre 2017

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Andreozzi



C.T.U. Geom. Alessandro Andreozzi
Via Napoli 14 – 00076 Lariano (Rm) Cell.
T. 06.965.51.03 – T.M. +39.335.32.76.47

Premessa

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si deduce che Il Banco Popolare società Cooperativa con sede in Verona - Piazza Nogara, 2 C.F. e Partita IVA 03700430238 in nome per conto di **BVP Mortgages s.r.l. con sede in Via Palladio 29/a Verona Codice Fiscale e Partita IVA 0157240239** ha sottoposto ad espropriazione forzata l'immobile sito nel **Comune di [REDACTED] Via Tagliamento 31 (Rm) cap [REDACTED]** di proprietà della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di debitore pignorato, il quale risulta intestatario per 1/1di:

- **Porzione di fabbricato costituito da appartamento per civile abitazione con annesso giardino al piano seminterrato sito in [REDACTED] in Via Tagliamento 31/A piano Terra, interno 8, censito al Catasto Fabbricati del Comune [REDACTED] (Rm), al foglio 54 mappale 3500 sub 502 (già 1150 sub 501), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, e rendita €.688,18;**

Svolgimento delle operazioni di Consulenza ed esito degli accertamenti

In adempimento all'incarico conferitomi Il sottoscritto C.T.U., dopo aver preso visione degli atti di pignoramento costituenti il fascicolo dell'esecuzione, nonché della certificazione ipo-catastale allegata agli atti, per poter rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice ha eseguito indagini presso l'Agenda delle Entrate Sezione Territorio di Velletri, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] (Rm).-

Ha inoltre fissato, previo avviso alle parti con raccomandata r.r. del

15.03.2016 numero d'ordine 13635959769-2, (vedi allegati A e H),

un sopralluogo in data 24.03.2016 alle ore 10:00, presso l'immobile

esecutato e precisamente in [REDACTED] (Rm) in Via Tagliamento 31.-

L'esecutato nella persona della Sig.ra [REDACTED] si è mostrata disponibile e collaborativa all'accesso ai luoghi dei beni pignorati.-

L' esito dell'accertamento eseguito risulta dal verbale redatto che qui di seguito sinteticamente si riporta:

- 1° Accesso, eseguito il giorno 24 Marzo 2016 alle ore 10.00

con esito positivo, oltre al sottoscritto C.T.U. era presente:

-

;

-

-

Arch. [REDACTED] - ausiliario del C.T.U..-

Velletri, li 14 Novembre 2017.-

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Geom. Alessandro Andreozzi

Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

Quesito n° 1

1) Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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;

2) "a) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

"b) Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti.-

Risposta al quesito n° 1

• **L'atto di pignoramento immobiliare** è stato trascritto presso

la Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 in data **24 Giugno 2015 R.G.**

25021 e R.P. 18090 a favore di "BPV Mortgages s.r.l.", atto

giudiziario Tribunale di Velletri in data 03 Giugno 2015, rep.

3715/2015 a carico

, nata

, proprietaria per la quota dei diritti

pari ad 1/1, coniugata in regime di separazione dei beni.-

- **L'atto di pignoramento è stato notificato in data 03 Giugno 2015 in forza di precetto di € 138.099,99 oltre interessi e successive spese, notificato in data 07.04.2015.-**

- **La certificazione notarile è stata depositata in Cancelleria in data del 04 Agosto 2015 dal creditore precedente nella persona del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone (Pa).-**

- **L'istanza di vendita dei beni pignorati è stata depositata, nei termini di cui al l'art. 567 c.p.c., in Cancelleria in data del 13 Luglio 2015.-**

- **La descrizione dell'immobile** contenuta nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione corrisponde a quella risultante dalla documentazione ipocatastale in atti.

- **I dati catastali** sono stati opportunamente corretti a seguito dell'inserimento in atti della banca dati da parte dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, del tipo mappale originario () corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato.-

- **Dall'esame della documentazione ipotecaria** in atti è stata riscontrata la continuità storica nel ventennio anteriore al

pignoramento e la regolarità delle formalità.-

• **Per la verifica della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.** è stato delegato per l'esame della documentazione ipo-catastale il **Notaio Dr. Caterina Miccadei di Frascati (RM) che in data 15 Dicembre 2015** ha provveduto al deposito della propria relazione in cancelleria.-

Nella relazione il suddetto **Notaio attesta quanto segue:**

1) ...a) accertare se la documentazione catastale ed il certificato di destinazione urbanistica nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato di cui all'art. 567 c.p.c. siano stati depositati nei termini previsti da tale articolo:

risulta depositata in data 15 Settembre 2015 e quindi nei termini di cui all'art. 567 c.p.c. la relazione sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale unitamente all'originale della nota di trascrizione.-

2) ...b) Accertare se l'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini:...

l'istanza di vendita è stata depositata il 13 Luglio 2015 nei termini di cui all'art. 567 c.p.c.-

3) ...c) Accertare se i dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato:...

Dall'esame della documentazione presente agli atti (in particolare della relazione notarile sostitutiva), i dati catastali sono corretti ed esatti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;

4) ...d) verificare la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando se essa sia corrispondente a quella risultante dalla documentazione prodotta.-

La descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde alle risultanze catastali: [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere il proprietaria dei diritti di proprietà pari ad 1/1 dell'immobile pignorato, della seguente porzione immobiliare:

- a) **Porzione di fabbricato costituito da appartamento per civile abitazione con annesso giardino al piano seminterrato sito in [REDACTED] in Via Tagliamento 31, interno 8, censito al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] (Rm), al foglio [REDACTED] mappale 3500 sub 502 (già 1150 sub 501), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, e rendita €.688,18;**

5) ...e) accertare se, sulla base, delle risultanze documentali prodotte e per gli effetti di cui all'art. 2650 sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e vi sia regolarità delle iscrizioni.-...

Nella relazione notarile è chiaramente precisato: sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio.-

Le iscrizioni riportate nella relazione notarile risultano regolari.-

6) ...f) precisare se, in conclusione, vi sia certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sul bene pignorato al tempo del pignoramento.-...

L'immobile pignorato è di proprietà dell'esecutato per i diritti pari ad 1/1, così come individuati nella relazione sostitutiva .-

7) ...g) accertare se, ai dati dell'art. 498 c.p.c. risultano dai registri immobiliari altri creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione ovvero se sussistano comproprietari cui notificare l'avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c.-...

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non risultano altri creditori iscritti.

8) Non risulta che il creditore pignorante abbia provveduto a tale adempimento.-

9) **Non risultano gravami di nessun genere.-**

10) Dalla certificazione notarile risultano i seguenti creditori iscritti:

Banco Popolare Società Cooperativa in nome e per conto di "BPV Mortgages s.r.l." (precedente), contro l'esecutato nella persona della [REDACTED].-

Notizie Catastali

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma nonché dall'acquisizione delle visure catastali storiche si precisa quanto segue:

nel Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] (Rm). L'unità immobiliare in atti dal 29 Settembre 2016, è la seguente:

- a) **Porzione di fabbricato costituito da appartamento per civile abitazione con annesso giardino al piano seminterrato sito in [REDACTED] Via Tagliamento 31, interno 8, censito al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] (Rm), al foglio [REDACTED] mappale 3500 sub 502 (già 1150 sub 501), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, e rendita €.688,18.-**

Notizie ipotecarie

Diritti di proprietà e provenienza

L'immobile è pervenuto per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà alla

Sig.ra [REDACTED], debitrice eseguita, in virtù di Atto Notaio Dott.

Giovanni Floridi di Roma, del 29 Marzo 2004 rep. [REDACTED] raccolta

[REDACTED] registrato a Roma il 31.03.2004 al N°1869 serie 15 trascritto in

data il 01.04.2004 al ai nn°16721/10564 con il quale i precedenti

proprietari **nella persona dei Sigg.** [REDACTED]

[REDACTED] **vendevano** alla Sig.ra [REDACTED] coniugato in regime

di separazione legale dei beni, l'unità immobiliare in oggetto.-

Precedentemente l'immobile perveniva ai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto Notaio Dr. Togandi Giuseppe di Orte

rep. 22373 raccolta 14595 del 31.05.2000 dai Sigg.ri [REDACTED]

e [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Alla predetta [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale

dei beni l'immobile è pervenuto in virtù di atto di assegnazione al

socio del 23.07.1981 notaio Dr. Pietro [REDACTED] di Roma trascritto il

06.08.1981 R.G. 22983/18739 dalla "[REDACTED]" società cooperativa

edilizia a responsabilità limitata.-

Pertanto vi è certezza in ordine alla piena titolarità in capo al

debitore medesimo del diritto di proprietà sui beni pignorati al

tempo del pignoramento.-

Formalità ipotecarie nel ventennio

Dall'analisi della certificazione ipocatastale in atti e dalle visure

ipotecarie effettuate in aggiornamento sussiste continuità storica nel

ventennio.-

Le formalità ipotecarie riferite al ventennio sono le

seguenti :

L'immobile è pervenuto per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], debitrice eseguita, in virtù di Atto Notaio Dott. Giovanni Floridi di Roma, del 29 Marzo 2004 rep. [REDACTED] raccolta [REDACTED] registrato a Roma il 31.03.2004 al N°1869 serie 15 trascritto in data il 01.04.2004 al ai nn° [REDACTED] / [REDACTED] dai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED].-

Le formalità pregiudizievoli rilevate e gravanti

sull'immobile sono le seguenti:

Le formalità pregiudizievoli rilevate dalla ispezione ipotecaria e dalle visure ipotecarie in aggiornamento gravanti sull'immobile in esame sono le seguenti:

a) **Ipoteca volontaria pari a € 250.000,00 iscritta presso la Conservatoria di RR.II. di Roma 2 in data [REDACTED] di formalità a favore della "BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A." con atto di mutuo a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] per un capitale € 125.000,00;**

b) **Pignoramento immobiliare trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data [REDACTED] 2015 ai nn. Reg. gen. [REDACTED] e Reg. part. [REDACTED] a favore della "BPV Mortgages s.r.l. con sede in Verona per €138.099,99 oltre interessi e spese successive;**

Quesito n° 2

2) Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.);

Risposta al quesito n° 2

Individuazione e descrizione del bene pignorato

Lotto Unico

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio del Comune di [REDACTED] in Via Tagliamento 31, interno 8, censito al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] (Rm), al foglio [REDACTED] mappale 3500 sub 502 (già 1150 sub 501), categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, e rendita €.688,18 (appartamento e giardino);

L'unità immobiliare trova accesso direttamente dalla Via Tagliamento al civico 31, dal cancello si accede al vialetto ed al giardino che conduce l'ingresso dell'immobile pignorato.-

L'appartamento pignorato copre una superficie lorda pari a mq 107,03 con altezza media di mt. 2,72 oltre ad un'intercapedine ispezione di mq. 12.18.-

Caratteristiche

L'immobile oggetto di stima è porzione di un fabbricato plurifamiliare di più ampie dimensioni, e più precisamente trattasi di

un appartamento posto al piano seminterrato distinto con l'interno numero otto (int. 8) con accesso diretto dalla strada comunale di Via Tagliamento civico 31. Tramite un cancello pedonale e carrabile vi è l'accesso all'abitazione, costituita da un ingresso pranzo soggiorno, cucina, da due disimpegni, tre camere da letto, due bagni, intercapedine ispezionabile e da un ampio giardino .-

L'immobile al momento dell'accesso di presenta in discrete condizioni manutentive.-

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare è stato realizzato presumibilmente con struttura mista in muratura e cemento armato; i solai sono del tipo prefabbricato in latero-cemento; gli intonaci interni del tipo civile e quelli esterni a sabbia e cemento; la copertura del fabbricato é prevalentemente a tetto a falde inclinate ;

La pavimentazione interna di tutti gli ambienti è in piastrelle di ceramica di varie dimensioni (30x30 - 20x20 - 15x15); i rivestimenti dei bagni e della cucina sono anch'essi in ceramica; la pavimentazione esterna dell'ingresso pedonale sono in grès ceramico e dei percorsi in massello autobloccante in cemento, lastre di cemento e breccia per la parte carrabile; tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati ; gli infissi esterni sono costituiti da persiane in alluminio e finestre in legno con vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno del tipo tamburato; l'impianto elettrico è del tipo sfilabile in conformità della normativa vigente al momento della realizzazione del fabbricato; l'impianto idrico avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale; i sanitari esistenti sono in vetro-china del tipo medio

con rubinetteria del tipo leggero; l'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas Gpl; lo smaltimento delle acque nere avviene mediante allaccio alla rete fognante comunale.-

(vedi allegato G).-

L'appartamento pignorato copre una superficie lorda pari a mq 107,03 con altezza media di mt. 2,72.-

All'appartamento è annesso un ampio giardino della superficie di circa mq. 250.-

L'unità immobiliare è confinante con l'appartamento già proprietà [redacted], Strada di Lottizzazione Via Tagliamento, distacco su particella [redacted] a più lati, salvo altri .-

Riepilogo superfici

Piano	destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	h/media
Seminterrato	Civile abitazione	mq. 107,03	mq. 89,40	ml 2,72
Seminterrato	Giardino	mq 250,00	mq.(250 x 0.18)=45,00	
			TOT mq 134,04	

Quesito n° 3

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;

Risposta al quesito n° 3

Dall'analisi dell'atto di pignoramento e dalle risultanze del certificato notarile agli atti, e sulla scorta di quanto si è potuto acquisire durante il corso delle operazioni peritali (ispezioni ipotecarie, richieste archivio notarile, visure catastali, planimetrie della unità immobiliare urbana), nonché sulla base dei rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, si è proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito n° 4

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Risposta al quesito n° 4

La planimetria catastale allegata all'atto di acquisto rep. 79741 del 31.05.2000 dal precedente proprietario non è stata rinvenuta in atti .-

A tal fine è stato necessario presentare istanza di lavorazione del tipo mappale originario. Per effetto del nuovo identificativo attribuito dall'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio Catasto Fabbricati è stato predisporre e presentare due procedure doc.fa: la prima per la soppressione del vecchio identificativo e per effetto di variazione territoriale dal [REDACTED]; la seconda per la presentazione della planimetria mancante.-

Durante l'accesso eseguito è stata accertata la conformità tra il rilievo eseguito e la precedente planimetria catastale.-

Quesito n° 5

5) Indicare, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al quesito n° 5

La costruzione ricade all'interno del Comune di [REDACTED] (Rm) ed è destinata secondo le previsioni del vigente PRG a:

- **area di sedime del fabbricato distinta al foglio [REDACTED] mappale 3500** ricade in Zona C Espansione - sottozona C2 edilizia residenziale

Quesito n° 6

“Indicare, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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;

Risposta al quesito n° 6

Dati urbanistici fabbricato

L'intero fabbricato è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n° 128 del [redacted]
[redacted] rilasciato dal Comune di
[redacted] (Rm) in conformità delle leggi e norme vigenti al momento della sua realizzazione.-

Per effetto di alcune modifiche apportate in difformità del titolo indicato è stata presentata al predetto Comune domanda di concessione edilizia in sanatoria n° [redacted] in data 30 aprile 1986.-

Dall'accesso eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [redacted] - Sanatoria Edilizia, la suddetta Pratica Edilizia in Sanatoria non risulta ancora definitiva nella sua completezza documentale e nel saldo oblazione ed oneri concessori dovuti; inoltre dalle risultanze è emerso che non risulta definitivo e versato l'ammontare dovuto per l'affrancazione diritto dell'uso civico gravante sull'immobile.-

Dalle informazioni rilasciate dal predetto ufficio è necessario provvedere al pagamento:

- saldo oblazione per €. 300,00;
- Oneri Concessori per €. 80,50;
- diritti istruttoria e segreteria per €. 350,00;
- richiesta e affrancazione diritto uso civico per circa €. 500,00;

- marca da bollo del valore corrente €. 16,00

inoltre bisogna provvedere alla presentazione:

- visure catastali aggiornate;
- accatastamento dell'immobile;
- copia atto di proprietà;

per detti adempimenti è necessario apportare una decurtazione al valore dell'immobile pignorato di circa €. 1.300,00.-

Per effetto di quanto riscontrato ed accertato presso l'ufficio tecnico comunale l'immobile **le difformità al titolo abilitativo originario sono sanabili con la richiesta di concessione edilizia in sanatoria depositata in data 30.04.1986 e dalle integrazioni richieste dall'ufficio del Condono Edilizio del Comune di [REDACTED].-**

Conformità Urbanistica

Alla data delle ispezioni effettuate presso il Comune di [REDACTED] (Rm), l'immobile risulta conforme agli strumenti urbanistici.-

Quesito n° 7

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;

Risposta al quesito n° 7

In considerazione della dislocazione e consistenza dell'immobile si è

ritenuto di **costituire un Unico Lotto** .-

Quesito n° 8

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;

Risposta al quesito n° 8

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è stato pignorato per i diritti di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] ed in considerazione della consistenza si è ritenuto di costituire un unico lotto, per quanto attiene al valore dello stesso si ha: **Lotto unico €.158.000,00** (diconsi euro centocinquantottomila//00).- (per quanto riguarda la stima, cioè al criterio adottato, decurtazioni etc. vedere capitolo risposta al quesito n° 12 relativo alla stessa).-

Quesito n° 9

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;

Risposta al quesito n° 9

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] e dai suoi familiari.-

Quesito n° 10

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

Risposta al quesito n° 10

Non è stato necessario acquisire alcun documento richiesto poiché l'immobile è occupato come detto dall'esecutato e dal convivente .-

Quesito n° 11

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;

Risposta al quesito n° 11

Dall'accesso eseguito sono stati accertati esistono diritti condominiali vincoli e/o limitazioni ed utilità comuni che sono regolamentati dai verbali del [redacted] denominato "[redacted]" del 01.01.2005 e del 01.01.2013.-

Inoltre sono stati acquisiti solleciti di pagamento, decreto ingiuntivo ed atto di precetto per rate consortili scadute e non pagate per un importo 2.784,06.-

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di [redacted] (Rm) l'immobile pignorato è gravato da uso civico per il quale occorre presentare istanza di affrancazione e provvedere al pagamento dei relativi oneri come precedentemente determinati ed indicati.-

Sia gli oneri condominiali che quelli derivanti dall'affrancazione del diritto di uso civico, resteranno in capo all'acquirente.-

Quesito n° 12

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);

Risposta al quesito n° 12

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Agenzia del Territorio – **Osservatorio Mercato Immobiliare** periodo **secondo semestre 2016** dalle pubblicazioni della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e dalle rendite catastali.-

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

- 1. Metodo della valutazione al metro quadrato;**
- 2. Metodo analitico.-**

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili similari la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il costo al metro quadrato cespite.-

Il secondo metodo permette di ricavare il costo degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.-

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di ricavare il

più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il C.T.U. ha determinato il valore medio al metro quadrato di immobili di analoghe caratteristiche e superfici in: **€. 1.400,00 Euro/mq.-**

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive degli immobili (Sc), quindi:

Valore determinato dell'immobile

€1.400,00 x 134,04 mq = € 187.656,00.-

Metodo analitico

Considerando una **media annua lorda di €. 8.042,40** ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), **pari al 15% stimate in €.1.206,36** si ottiene una **rendita netta di €. 6.836,04.-**

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% **porta il costo dell'immobile pignorato ad €.136.720,80.-**

Valore determinato dell'immobile

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: **(187.656,00+ 136.820,80) / 2 = Euro 162.188,40**

A detto importo si debbono detrarre gli importi scaturenti dalla definizione della Pratica di sanatoria edilizia determinati in €. 1.300,00 e quelli derivanti dagli oneri condominiali per circa €. 2.800,00.-

Pertanto avremo un valore finale così determinato

€. 162.188,40 – 1.300,00 – 2.800,00) = €. 158.088,40

Che per ragionevolezza peritale arrotonderemo ad Euro 158,000,00

(diconsi centocinquantottomila/00).-

Valore complessivo del bene staggito €.158.000,00.-

• **Nota:** tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dai grafici acquisiti e controllate sul posto in esame.-

• **Nota:** I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime.-

Il Giudice ha disposto, inoltre, che l'esperto:

Quesito n° 13

13) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** 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 supporto cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in **duplice** copia cartacea ed informatica;

Risposta al quesito n° 13

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti.-

Quesito n° 14

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 trasmessi, 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;*

Risposta al quesito n° 14

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare mediante posta elettronica certificata, copia del proprio elaborato al creditore procedente ed al debitore con raccomandata r.r. 1 con prova di consegna .-

Quesito n° 15

15) Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att c.p.c;

Risposta al quesito n° 15

Il C.T.U. dichiara la propria disponibilità ad intervenire all'udienza preliminare di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti.-

Quesito n° 16

16) Allegare, alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti

gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

Risposta al quesito n° 16

Le fotografie illustrative costituiscono allegato alla presente relazione e documentano lo stato di fatto interno ed esterno del compendio sottoposto a valutazione (Allegato G).-

Quesito n° 17

17)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 necessari supporto alla vendita;

Risposta al quesito n° 17

1. Verbale di sopralluogo (Allegato A);
2. Copia delle visure e planimetria catastale originaria (Allegato B);
3. Copia del certificato notarile redatto dal Notaio Dott. Giuliana Messina Vitrano di Corleone (Pa) e della Relazione Preliminare alle operazioni di vendita redatta dal Notaio Caterina Miccadei di Frascati (RM) (Allegato C);
4. Documentazione acquisita relativa alle pendenze condominiali (Allegato D);
5. Stralcio planimetria catastale ed estratto di mappa (Allegato

E);

- | | |
|-----|--|
| 6. | Rilievo planimetrico dell'immobile pignorato (Allegato F); |
| 7. | Documentazione fotografica illustrativa (Allegato G); |
| 8. | Corrispondenza (Allegato H); |
| 9. | Descrizione del bene (Allegato I); |
| 10. | Quadro riassuntivo dati essenziali (Allegato L); |
| 11. | Schema riassuntivo per pubblicità (Allegato M); |
| 12. | Decreto di trasferimento (Allegato N); |
| 13. | Quotazioni O.M.I. (Allegato O); |
| 14. | Provvedimento d'incarico (Allegato P); |
| 15. | Documentazione catastale – atti di aggiornamento procedure
Doc.fa (Allegato Q); |
| 16. | Atto di provenienza (Allegato R); |
| 17. | Cd-rom (doppia copia).- |

Quesito n° 18

18) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Risposta al quesito n° 18

Nessun ostacolo è stato frapposto per l'accesso all'immobile (vedi allegato A).-

Quesito n° 19

19) 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;

Risposta al quesito n° 19

19 È stata redatta apposita relazione descrittiva del bene contenente le informazioni richieste (Allegato I).-



Quesito n° 20

20) Allegare attestato di prestazione energetica (APE).-

Risposta al quesito n° 20

Il CTU non ha ritenuto opportuno redigere l'atestato di Prestazione Energetica in quanto la caldaia è sprovvista di documentazione attestante la regolare manutenzione prevista dalla legge .-

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico affidato.-

Velletri, lì 14 Novembre 2017

Il C.T.U.
Geom. Alessandro Andreozzi