

Dott. Luigi Franciosi
Via dei Tigli, 4
00038 Valmontone (Rm)



Proc. Esec. n. 451/12

Rinvio 05-03-2013



TRIBUNALE DI VELLETRI

Sezione esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica di Ufficio

nella procedura esecutiva immobiliare promossa da

Contro

GIUDICE Dott. Riccardo Audino



TRIBUNALE DI VELLETRI
Sezione esecuzioni immobiliari

**Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare
promossa da**

Contro

Giudice Esecutore Dott. Riccardo Audino

1 - Premessa

A seguito di Ordinanza del 01/10/2012, il sottoscritto **Dott. Luigi Franciosi**, domiciliato nel Comune di Valmontone in via dei Tigli, 4 ha ricevuto dal **G.E. Dott. Audino** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva promossa dalla _____ contro _____. Quindi fu convocato all'udienza del 17-10-2012 dove nel corso della quale, dopo aver prestato il giuramento di rito, vennero formulati i seguenti quesiti

QUESITO N. 1 *Verificare*, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'Art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, 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. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

QUESITO N. 2 *descrivere*, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone 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 ecc);

QUESITO N. 3 *accertare* la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

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

QUESITO N. 4 *procedere*, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

QUESITO N. 5 *indicare* l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 *indicare* la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comm 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

QUESITO N. 7 *dire* se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'indicazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO N. 8 *dire*, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo agli 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. 577c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 9 *ascertare* 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.

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

QUESITO N. 11 *indicare* l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; *ascertare* l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico

dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

QUESITO N. 12 *determinare* il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui 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 nuda proprietà)

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

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

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

QUESITO N. 16 *depositare*, almeno dieci giorni prima 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;

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

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

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

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

QUESITO N. 21 *estrarre* copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Previ avvisi epistolari con R.A.R. n. 14363814089-4 e 14568683654-7, che sia allegano in copia (**Allegato A**), il sottoscritto C.T.U. ha comunicato

le date per effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima e più precisamente stabilite per il giorno 27-11-2012 (in cui non era presente) e il giorno 12-12-2012. L'accertamento tecnico è poi proseguito più volte presso gli uffici tecnici comunali e presso gli uffici catastali dove è stata reperita tutta la documentazione tecnica necessaria all'espletamento dell'incarico peritale in oggetto.

2 – Risposta ai quesiti contenuti nel Mandato

2.1 *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 depositate, 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. 06-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);*

Si allega la certificazione ipocatastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari da parte del Notaio/Avv. Gentili Fabio di Velletri del 27-02-2013 con relative note di pignoramento e di iscrizioni di ipoteche (**Allegato B**). Da tale documentazione risulta la continuità delle trascrizioni nel ventennio e la regolarità delle iscrizioni. Ciò è ulteriormente comprovato dalla certificazione reperita dallo scrivente ed in particolare dalla acquisizione delle visure storiche catastali e dall'estratto di mappa, dove si conferma l'esistenza di continuità nel ventennio della proprietà fino all'ultimo passaggio a favore degli esecutati avvenuto con atto di divisione del 23-10-2007, repertorio n. 97911 (**Allegato C, copia visura storica catastale**).

2.2 *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone 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 ecc);

La procedura esecutiva in oggetto ricade sul seguente complesso immobiliare di proprietà :

Porzione di villino sito nel Comune di Velletri (Rm) in via Giannetta n. 13, articolato su due livelli di piano, P.T e P1°, composto da un locale magazzino di mq 19.00 e da un locale deposito di mq 47.00 (foto n. 8) al piano terra, da due camere (foto 4-5), cucina (foto 7) e bagno (foto 6) al piano primo per una superficie utile di mq 47.00 (la sola unità abitativa). All'unità immobiliare predetta risulta annessa area di terreno circostante con piccolo manufatto esterno adibito a forno (documentazione fotografica, foto 1/8).

Il tutto risulta censito all'**Agenzia del Territorio** (già N.C.E.U.) del **Comune di Velletri**

- **al foglio 113, particella 410, Subalterno 3**, via Giannetta n. 13, piano Terra e Primo, Zona censuaria U, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 402,84 (**appartamento, locale magazzino, locale deposito e corte**);
- **foglio 113, particella 411**, via Giannetta, piano Terra e Primo, Zona censuaria U, categoria Area Urbana, consistenza 1058 mq (**Area Urbana**)

Nell'insieme l'immobile confina con proprietà [REDACTED] distacco verso via Giannetta, salvo altri.

2.3 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;

Da quanto si è potuto accertare il bene descritto nell'atto di pignoramento identifica esattamente l'immobile precedentemente indicato. Pertanto si attesta la conformità tra lo stato attuale del bene e i dati catastali evidenziati nel pignoramento.

2.4 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;

L'unità immobiliare in oggetto è regolarmente accatastata così come risulta dalla planimetria catastale che si allega in copia (**Allegato D**). Si specifica però che tale planimetria non è conforme allo stato attuale dell'immobile in quanto la proprietà ha eseguito sull'appartamento al piano primo una diversa distribuzione degli spazi interni. A tale proposito il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a sviluppare una nuova piantina del bene esecutato (**Allegato E**) da dove si evince la suindicata variazione. Per tale difformità non è stato possibile eseguire l'aggiornamento catastale in quanto la nuova dislocazione degli ambienti non permette di eseguire alcuna variazione catastale, ai sensi del T.U.E. e della normativa dell'Agenzia del Territorio (requisiti

minimi di superficie degli ambienti). Rimane quindi effettiva la planimetria catastale precedentemente indicata nell'allagato D.

2.5 indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva distinto in catasto al foglio 113, part.lla 410-411, risulta inserito nell'area di terreno indicata nel P.R.G. del Comune di Velletri come **zona "L" di recupero urbanistico**.

2.6 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comm 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Velletri è emerso che l'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia e per lo stesso è stata presentata

domanda di sanatoria in data 28-03-1986, registrata al prot. Comunale in data 26-04-1986 al n. 15570, ai sensi della legge 47/85. A seguito di tale domanda il Comune sopraindicato ha rilasciato **permesso di costruire in sanatoria n. 264 del 16 Luglio 2007 (Allegato F)**. Successivamente in data 09 Agosto 2007 è stata presentata **denuncia di inizio attività (D.I.A.)**, prot. n. 29775, per interventi edilizi finalizzati al frazionamento in due unità immobiliari dell'immobile in oggetto (**Allegato G**).

Dalla documentazione comunale reperita si evince che la proprietà ha richiesto il certificato di **abitabilità-agibilità** in data 23-04-2009, protocollo n. 13342 (**Allegato H**), ma tale documento non è stato ancora rilasciato dall'Ente comunale predetto.

Per quanto riguarda i lavori eseguiti all'interno dell'appartamento al piano primo e precedentemente indicati consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente difformità con la planimetria catastale (**Allegato I**, planimetria catastale e planimetria stato attuale) trattasi di opere realizzate senza alcuna autorizzazione comunale. A parere dello scrivente tali opere, per i motivi indicati precedentemente nel quesito n. 4, non sono sanabili od oggetto di autorizzazione comunale.

Per tale motivo si suggerisce l'eliminazione dei tramezzi realizzati al piano primo ed il ripristino della situazione "Ante Operam" così come risulta dalla planimetria catastale approvata.

2.7 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'indicazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Lo scrivente ritiene che il complesso immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva possa essere venduto, per le sue caratteristiche, in **due Lotti**:

Lotto n. 1

Porzione di villino sito nel Comune di Velletri (Rm) in via Giannetta n. 13, articolato su due livelli di piano, P.T e P1°, composto da un locale magazzino di mq 19.00 e da un locale deposito di mq 47.00 al piano terra, da due camere, cucina e bagno al piano primo per una superficie utile di mq 47.00 (la sola unità abitativa). All'unità immobiliare predetta risulta annessa area di terreno circostante con piccolo manufatto esterno adibito a forno.

Il tutto risulta censito all' **Agenzia del Territorio** (già N.C.E.U.) del **Comune di Velletri** al **foglio 113, particella 410, Subalterno 3**, via Giannetta n. 13, piano Terra e Primo, Zona censuaria U, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 402,84 (**appartamento, locale magazzino, locale deposito e corte**);

Lotto n. 2

Area di terreno urbano sito nel **Comune di Velletri (Rm)** in **via Giannetta n. 13**, censita all' **Agenzia del Territorio** (già N.C.E.U.) del **Comune di Velletri** al **foglio 113, particella 411**, via Giannetta, piano Terra e Primo, Zona censuaria Unica, categoria Area Urbana, consistenza 1058 mq (**Area Urbana**).

Nell'insieme l'immobile confina con proprietà [REDACTED] distacco verso via Giannetta, salvo altri.

2.8 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 agli 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. 577c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

L'immobile di cui alla presente procedura esecutiva risulta interamente di proprietà

in virtù di Atto di donazione a rogito Notaio Giuseppe Collosi di Velletri, registrato all'ufficio delle Entrate di Velletri il 03-10-1977 al n. 2903.

2.9 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.

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare, il complesso immobiliare sopraindicato risulta, alla data del sopralluogo, occupato provvisoriamente dal sig. [REDACTED] senza titolo.

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

Come riportato ai precedenti quesiti l'immobile risulta in piena proprietà

in virtù di Atto di donazione a rogito Notaio Giuseppe Collosi di Velletri, registrato all'ufficio delle Entrate di Velletri il 03-10-1977 al n. 2903 stipulato con i sig.ri [REDACTED], precedenti proprietari del bene pignorato.

2.11 *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; Dalla documentazione comunale e catastale reperita risulterebbe che sull'immobile non grava alcun vincolo.

2.12 *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 nuda proprietà)

L'immobile in oggetto è stato edificato nella zona periferica del Comune di Velletri a 300 metri circa dalla via principale e a 1800 metri circa dai servizi primari.

L'edificio, articolato su due piani fuori terra (**Foto 1-2**), è stato realizzato con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate di tetto e finiture esterne ad intonaco civile. Nell'insieme l'intera struttura si presenta in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione.

VALORE DI STIMA

Il sottoscritto ha eseguito la valutazione applicando il metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o similari a quelli della zona in oggetto.

METODO SINTETICO QUOTAZIONI DI MERCATO

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile ha eseguito una serie di indagini attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali e presso i mediatori immobiliari operanti nella zona in oggetto. Quindi tenuto conto della struttura e delle condizioni di finitura, della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione sopraindicati si è giunti ad attribuire all'immobile nel suo complesso un valore commerciale lordo per metro quadro pari ad € 1.700,00

Premesso quanto sopra si stima il più probabile valore attuale del bene nel seguente modo:

Lotto n. 1

- **Porzione di Villino sito nel Comune di Velletri, via Giannetta n. 13, piano T-1**

Superficie considerata appartamento mq 47,00

Superficie magazzino mq 19,00 (Coeff. di ragguaglio 0,30)= mq 5,70

Superficie Deposito mq 47,00 (Coeff. di ragguaglio 0,50)= mq 23,50

Corte mq 550 (Coeff. di ragguaglio 0,1 fino alla superficie abitazione, 0,02 superficie eccedente)= mq 14,76

Sup. totale ragguagliata 90,96

Valore unitario € 1.700,00

Valore complessivo mq 90,96 x € 1.700,00=

€ 154.632,00

Lotto n. 2

- **Area di terreno urbano sito nel Comune di Velletri (Rm) in via Giannetta n. 13, mq 1058.**

Valore a corpo € 18.000,00

Pertanto il valore complessivo qui quantificato corrisponde alla valutazione commerciale dell'insieme nello stato ad essere in cui si trova, escludendo parametri di stima quali surrogazione, la ristrutturazione ecc, in quanto non applicabili alle specificità dell'immobile.

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

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto ai singoli quesiti in apposita relazione su tutti gli accertamenti eseguiti.

2.14 inviare, amezzo 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note ed osservazioni al proprio elaborato;

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori precedenti e al debitore.

2.15 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;

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

2.16 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;

Verrà depositato l'elaborato peritale, nei dieci giorni antecedenti all'ordinanza di vendita, completo di tutti gli allegati, il tutto come espressamente richiesto dal presente quesito.

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad eseguire dettagliata documentazione fotografica che ha riguardato sia degli ambienti interni che le parti esterne dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (Foto 1/8).

2.18 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;

Alla relazione peritale sono state inserite in allegato la planimetria catastale, le visure catastali, l'estratto di mappa, copia del permesso di costruire in sanatoria e copia Denuncia di Inizio Attività (Allegato C-D-E-F-G).

2.19 segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Il sopralluogo è stato eseguito senza intralcio

2.20 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 dell'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Alla presente vengono allegare, come espressamente richiesto, tre copie riguardanti la descrizione del bene pignorato con tutti gli estremi catastali attuali (Allegato L).

2.21 estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

Viene allegata n.1 copia della relazione peritale su supporto magnetico

3 – Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto. Tanto si riferisce e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Velletri 28-02-2013

Il C.T.U.

Dott. Luigi Franciosi

VERBALE DI DEPOSITO

Oggi -02-2013 il sottoscritto Dott. Luigi Franciosi, residente in Valmontone via dei Tigli n. 4, deposita innanzi al cancelliere del Tribunale di Velletri la consulenza tecnica di ufficio relativa alla procedura esecutiva immobiliare promossa da

contro n. pagine e di n. allegati.

Letto confermato e sottoscritto

Il Cancelliere

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

Lotto n. 1

Porzione di villino sito nel Comune di Velletri (Rm) in via Giannetta n. 13, articolato su due livelli di piano, P.T e P1°, composto da un locale magazzino di mq 19.00 e da un locale deposito di mq 47.00 al piano terra, da due camere, cucina e bagno al piano primo per una superficie utile di mq 47.00 (la sola unità abitativa). All'unità immobiliare predetta risulta annessa area di terreno circostante con piccolo manufatto esterno adibito a forno.

Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Velletri al foglio 113, particella 410, Subalterno 3, via Giannetta n. 13, piano Terra e Primo, Zona censuaria U, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 402,84 (appartamento, locale magazzino, locale deposito e corte);

Porzione di villino

Comune	Velletri (Rm)
Via	Giannetta,13
Piano	T-1
Foglio	113
Particella	410
Subalterno	3
Interno	
Categoria	A/7
Superficie utile	
Superficie ragg.	90,96
Vani	4
Rendita	€ 402,84

Valore Complessivo stimato **Lotto 1**

€ 154.632,00 arrotondato € 155.000,00 (Centocinquantacinquemila/00)

Lotto n. 2

- Area di terreno urbano sito nel Comune di Velletri (Rm) in via Giannetta n. 13, mq 1058.

Terreno urbano

Comune	Velletri (Rm)
Via	Giannetta,13
Piano	T-1
Foglio	113
Particella	411
Subalterno	
Interno	
Categoria	Area urbana
Superficie	1058
Superficie ragg.	
Vani	
Rendita	

Valore Complessivo stimato **Lotto 2**

Valore a corpo € **18.000,00 (Diciottomila/00)**