



TRIBUNALE DI VELLETRI

ES. IMM. 47/95

Dott. R. Audino

Causa promossa da: Banca di Roma.

contro [REDACTED]

INTEGRAZIONI CONSULENZA TECNICA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Velletri 20-02-2011

Il CTU

Ing. Nando Mastrostefano



Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37 - 00049 Velletri

Tel/Fax 069635408

Il sottoscritto Ing. Nando Mastrostefano -con studio tecnico in Velletri Piazza Cairoli 37 con ordinanza dell'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Velletri fu nominato esperto d'ufficio nel procedimento d'espropriazione immobiliare promosso dalla Banca di Roma contro i sigg.

[REDACTED]

A seguito di ciò fu depositata nel febbraio 2005 la consulenza per la vendita all'asta.

La vendita dei beni oggetto della esecuzione immobiliare fu affidata con ordinanza emessa in data 12-05-2005 al Notaio Dott.ssa Bruna Pistolesi, iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia.

Il notaio procedendo preliminarmente all'esame della documentazione ipo-catastale e della consulenza tecnica d'ufficio ritenne necessario che il CTU dovesse integrare e chiarire la consulenza.

Chiarimenti che successivamente furono depositati dal CTU.

Il G.E. affidò l'incarico al CTU di acquisire dal notaio delegato Dott.ssa Bruna Pistolesi attestato di verifica della documentazione ipocatastale e rinvia l'udienza al 15-01-09.

In quella sede il CTU presentò unitamente al Notaio delegato un esame approfondito del fascicolo e dei lotti formati in Consulenza.

A conclusione dell'esame

si ritenne opportuno al fine di evitare ogni possibile eccezione che la CTU proceda alle seguenti attività:

Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairoli 37 - 00049 Velletri
Tel/Fax 069635609



1. fare istanza al NCT per modificare le superfici indicate in visura diverse da quelle approvate dal tipo di frazionamento, così come era stato evidenziato nella precedente consulenza;
2. fare istanza al NCEU affinché modifichi in visura la superficie dell'unità immobiliare censita come p.lla 482 sub 4 (autorimessa);
3. procedere alla denuncia al NCT ed al NCEU della piscina;
4. indicare in dettaglio per quali immobili è stata richiesta la sanatoria ai sensi della L. 47/85.

Nell'udienza del 15-01-2009 il GE assegnò un termine di 90 gg. per lo svolgimento delle attività indicate nella relazione depositata in data 10-12-2009.

Nella stessa udienza il GE aveva respinto l'istanza di estinzione della procedura esecutiva avanzata dalla parte debitrice.

Il reclamo successivo fu rigettato dal Collegio, con sentenza del 21-04-2010.

Nell'udienza del 27-04-2010 il GE ha disposto la ripresa dello svolgimento delle operazioni peritali interrotte a seguito del reclamo, l'udienza fu rinviata in data 16-11-2010 e successivamente a seguito di richiesta di proroga del CTU in data 24-05-2010.

Attività svolte

- 1. fare istanza al NCT per modificare le superfici indicate in visura diverse da quelle approvate dal tipo di frazionamento, così come era stato evidenziato nella precedente consulenza;**

Con prot. 1338682 dell'08-11-2010 fu inoltrata istanza a tale scopo.

La part.la 479, ora 1425, fu in seguito corretta, modificando quella errata di mq 2183, con la superficie di mq 725.

- 2. fare istanza al NCEU affinché modifichi in visura la superficie dell'unità immobiliare censita come p.la 482 sub 4 (autorimessa).**



Il CTU ha presentato una Variazione Docfa AL NCEU tramite la quale è stata corretta la superficie di mq 58 in mq 155 lordi ed in 137 utili.

3. procedere alla denuncia al NCT ed al NCEU della piscina;

Il CTU ha presentato tipo mappale prot. 29517 approvato in data 11-01-2011 con il quale è stata inserita la piscina in mappa.

A seguito di ciò la part.Illa 479 è stata modificata in part.Illa 1425.

Successivamente è stata presentata variazione Docfa al NCEU con inserimento della corte e della piscina.

4. indicare in dettaglio per quali immobili è stata richiesta la sanatoria ai sensi della L. 47/85.

In data 14-08-2008 il Comune di Albano Laziale ha rilasciato, a nome del [REDACTED]

[REDACTED] Permesso di Costruire a Sanatoria n. 2619/86- S Prot. 19007/86 .

Per cui le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione inizialmente realizzate con Licenza di Costruzione n. 80/68 rilasciata dal Sindaco del Comune di Albano Laziale in data 08-08-1968 e successivamente oggetto di abusi edilizi con il Permesso di Costruire di cui sopra trovano attualmente la loro legittimità urbanistica.

Il CTU ha potuto rilevare come gli esegutati, nel periodo successivo alla data del 31-10-1983, hanno commesso altri abusi edilizi che debbono essere oggetto di condono edilizio ed esattamente:

- piano seminterrato: autorimessa di circa mq 153,00;
- piano seminterrato: ampliamento del soppalco circa mq 80,00;
- piano ammezzato: ampliamento circa mq 105,50;
- piano seminterrato: diversa distribuzione interna;
- piano terra: diversa distribuzione interna;
- piscina.



Gli illeciti edilizi ,quelli sopra elencati, sono sanabili in base al 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.

Le correzioni catastali apportate comportano delle modifiche ai lotti di vendita che così dovranno essere banditi

PRIMO LOTTO DI VENDITA

"Appartamento in Albano Laziale con ingresso a Via Olivella 66 che si articola su due piani costituito al piano terra da due ingressi, due disimpegni, soggiorno, cucina, tinello-pranzo, sei camere, tre bagni, un gabinetto e scala interna con terrazzo; e al piano primo da grande salone, due camere, due bagni, scala interna e terrazzi, con annessa autorimessa, con ingresso in Via Olivella 68, dalla superficie utile di circa mq 137, posta al piano seminterrato, giardino di circa mq 2478, piscina di circa mq 84 ed accessorio di circa mq 23, confinante con proprietà [REDACTED] Via Olivella, proprietà [REDACTED] salvo altri.

Oltre quota parte pari ad 1/3 del piazzale antistante utilizzato a parcheggio scoperto di uso comune con il sub 3 e sub 2 in NCT al foglio 4 mappale 480 confinante con Via Olivella, sub 2-sub 3, salvo altri.

Il tutto è distinto in NCEU, foglio 4 part.lla 482 sub 501- part.lla 1425(già 479) graffate (l'appartamento) – sub 502(già sub4) (l'autorimessa) - 877 (l'accessorio ctg A4 classe 2 vani 2,5 rendita 129,11); al NCT al foglio 4 particelle 1/3 480-481-871-872-874-876"

Prezzo da porsi a base d'asta € 2.507.000 (Duemilionicinquecentosetteemila).

SECONDO LOTTO DI VENDITA

Ufficio in Albano Laziale Via Olivella 68, piano seminterrato, dalla superficie utile di circa mq 624,00 distribuito da ingresso, due corridoi, otto camere, grande salone con divisori in alluminio smaltato e vetri, con servizi igienici, soppalco in acciaio con

Ing. Nando Mastrostefano
Piazza Cairoli 37 – 00049 Velletri
Tel/Fax 069635609



superficie di circa mq 130,00, confinante con Via Olivella, altra proprietà [REDACTED] e sub 4, salvo altri.

Il tutto distinto in NCEU al foglio 4 mappale 482 sub 2.

Oltre quota parte pari ai 1/3 indivisi del piazzale antistante utilizzato a parcheggio scoperto di uso comune con il sub 501 (già sub 1) e sub 3 in NCT al foglio 4 mappale 480 confinante con Via Olivella, sub 2-sub 3, salvo altri.

Prezzo da porsi a base d'asta € 1.633.000,00 (Un milionesecentotrentatremila).

TERZO LOTTO DI VENDITA

"Ufficio in Albano Laziale Via Olivella 68, piano ammezzato, dalla superficie utile di circa mq 170,89 con accesso dal piano interrato e composto da 4 ambienti oltre servizio posti al piano terra, confinante con sub 2, proprietà [REDACTED] piazzale antistante, salvo altri. Il tutto distinto in NCEU al foglio 4 mappale 482 sub 3.

Oltre intercapedine aperta distinta in NCT al foglio 4 mappale 871.

Oltre quota parte pari ai 1/3 indivisi del piazzale antistante utilizzato a parcheggio scoperto di uso comune con il sub 501 e sub 2 in NCT al foglio 4 mappale 480, confinante con Via Olivella, sub 2-sub 3, salvo altri.

Prezzo da porsi a base d'asta. € 319.000,00 (Trecentodiciannovemila).

Tanto doveva il sottoscritto per l'incarico affidato.

Velletri 10-04-2011

il Tecnico

Ing. Nando Mastrostefano



Si allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Tipo mappale;
3. Estratto di mappa;
4. Rettifica catastale;
5. Denunce di avvenute variazioni al NCEU;
6. Planimetrie Docfa;
7. Planimetrie con evidenziato la parte da sanare;
8. Visure catastali;
9. Concessione edilizia;
10. Permesso di costruire a sanatoria;
11. Certificato di Destinazione Urbanistica;

VERBALE DI DEPOSITO

Il giorno 12 il mese di maggio l'anno duemilaundici

davanti al sottoscritto cancelliere del Tribunale di Velletri è personalmente comparso l'Ing. Nando Mastrostefano il quale chiede di depositare ed effettivamente deposita relazione di consulenza tecnica di ufficio redatta su carta bollata da €. 14,62 comprendente n. 6 facciate compresa data e firma.

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
ROSA MARIA MAGLIANO

IL TECNICO



TRIBUNALE DI VELLETRI

ES. IMM. 47/95

Dott. Audino

Causa promossa da: Banca di Roma.

contro

CHIARIMENTI

alle osservazioni del Notaio Pistolesi delegato alla vendita formulate nell'istanza depositata in data 24-marzo 2014

1. Accertare la provenienza della particella 481 del foglio 4 ed eventuale integrazione del pignoramento

Risposta

Si premette che:

- a) **la particella 481** compare nel decreto del Tribunale di Velletri in data 25-02-1983 trascritto alla Conservatoria di Roma II in data 15-03-1983 al n. 953, che trasferisce

i seguenti beni:

"Appartamento in Albano Laziale contrada La Maddalena, Via Olivella n.52 al piano primo e mansarda, composto di tredici camere, grande soggiorno, cucina, ingresso, corridoi, scala interna di accesso alla mansarda, sei bagni ed un wc, terrazza a livello e sottotetto praticabile, costruito su area distinta in catasto terreni al foglio 4, particelle 870, 875, 873, 482, non ancora censito al NCEU, ma denunciato con scheda registrata al n. 6324 in data 26710/1978;

-Area scoperta, annessa(giardino con piscina e piccola dipendenza della superficie di mq 2452 circa, distinta in catasto terreni al foglio 4 particella 480/b(ora 872), 480/d(ora 874), 482/b(ora 876), 481/a(ora 481), 479/a(ora 479);

- metà indivisa della cabina termica con diritto di accesso alla stessa.

Ing. Nando Mastrostefano Piazza Cairoli 37 00049 Velletri te/fax 069635609

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



Il tutto a confine con Via Olivella, proprietà

,salvo altri."

Le particelle indicate derivano da tipo di frazionamento delle particelle 479-480-481-482 approvato in data 08-09-1978 al n.81

- b) con Decreto emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Velletri in data 25-02-1983 trascritto alla Conservatoria di Roma II al n. 954 in data 15-03-1983 si trasferisce

i seguenti beni:

" locale sito in Albano Laziale, contrada La Maddalena, Via Olivella, della superficie di mq 950 circa, costruito su area distinta in catasto terreni al foglio 4 particelle 875-879-482 non ancora censito al NCEU ma denunciato con scheda registrata al n. 6325 in data 26.10.1978.

-Area scoperta annessa di accesso al locale stesso dalla superficie di mq 516 in catasto terreni al foglio 4 particella 480/a(480), 479/c(ora 871);

Metà indivisa della cabina elettrica.

Il tutto a confine con via Olivella e con la restante proprietà dei debitori dagli altri lati, salvo altri"

Le particelle indicate derivano da tipo di frazionamento delle particelle 479-480-481-482 approvato in data 08-09-1978 al n.81

L'area intera comprensiva della parte scoperta e di quella coperta dal fabbricato somma catastali mq 3.857,00

- c) Successivamente con atto Notaio Sciumbata del 28-05-1987 rep. 26169

vende

i seguenti beni:

"La casa sita in Albano Laziale via dell'Olivella numeri civici 66-68 con circostante giardino, distribuita su due piani fuori terra ed un piano seminterrato così composta: piano primo seminterrato con ingresso, due corridoi, otto camere, grande salone, tre gabinetti, autorimessa, scala interna;

piano primo con ingresso, due disimpegni, soggiorno, cucina, tinello-pranzo, sei camere, quattro bagni, un gabinetto, scala interna;

piano secondo con corridoio, quattro camere, due bagni, scala interna e terrazza confinante con proprietà cabina Enel, strada comunale, proprietà



[redacted] strada provinciale via dell'Olivella, non ancora censito nel NCEU ma ivi denunciato con schede registrate il 26-10-1978 ai nn.6324-6325 ed insiste sull'area di mq 3857 distinta in catasto al foglio 4 part.IIe 480-479-877-482-874

inoltre dichiara e garantisce che la proprietà è pervenuta in base ai decreti di trasferimento del Tribunale di Velletri trascritti alla Conservatoria di Roma II ai nn. 953-954.

Le particelle indicate nell'Atto Sciumbata di trasferimento dei beni agli esecutati indica alcune particelle precedenti al tipo di frazionamento approvato in data 08-09-1978 al n. 81 altre provenienti dal frazionamento, comunque raggiungono sempre la superficie catastale di mq 3857,00 pari alla somma delle aree dei due decreti di trasferimento, oltre ai mq 23 della part.IIa 877

I confinanti comunque restano conformi in tutti gli atti.

d) **L'atto di pignoramento a favore della Banca di Roma S.p.A. contro gli esecutati trascritto al n. 12573 in data 06-06-1995 recita:**

"Con le pertinenze, le eccezioni, i diritti condominiali:

Fabbricato da cielo a terra sito in Albano Laziale(RM) via Olivella numeri civici 66-68, con circostante giardino, costituiti da due piani fuori terra e da un piano seminterrato composti al piano primo sottostrada da ingresso, due corridoi, otto camere, grande salone, tre gabinetti, autorimessa e scala interna; al piano primo da due ingressi, due disimpegni, soggiorno, cucina, tinello-pranzo, sei camere, quattro bagni, un gabinetto e scala interna e al secondo piano da corridoio, quattro camere, due bagni, scala interna e terrazzo. Confinante con proprietà [redacted] cabina ENEL, strada comunale, proprietà [redacted] proprietà [redacted]

Non ancora riportato al NCEU ma ivi denunciato con schede registrate il 26-10-1978 ai nn. 6324-6325 ed insiste sulle particelle 480-479-877-482-874 del foglio 4 e variato giusta schede registrate in data 31-01-1992 ai nn. 010584, 010585, 010586, 010587, e 010588 di protocollo.

Indica le particelle di cui all'atto di provenienza dei beni esecutati (Atto Sciumbata) oltre alla part.IIa 877 di mq 23 e gli stessi confinanti.

Sicuramente gli errori commessi sono stati indotti dalle molteplici e diverse mappe che si sono succedute negli anni vedesi allegati:

1. Tav.A Mappa predigitalizzazione con inserita una unica part.IIa (874) derivata dal frazionamento 81/78

Ing. Nando Mastrostefano Piazza Cairoli 37 00049 Velletri te/fax 069635609

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



2. **Tav.B** Mappa digitalizzata del 16-02-2007 conforme alla Tav. A con la quale è stato stipulato l'Atto di provenienza dei beni eseguiti;
3. **Tav.C** Mappa digitalizzata del 20-02-2007 nella quale sono stati inseriti tutte le particelle sorte con frazionamento 81/78;
4. **Tav.D** Mappa digitalizzata e modificata con frazionamento 29517/11 conforme ai lotti di vendita dell'Es. Imm.47/95

Quadro Sinottico comparativo

Decreti di trasferimento	Area scoperta			Unità immobiliari				
	mq	Fg	Part.le	U.I.U.	Scheda NCEU	Fg	Part.le	mq
Decreto Tribunale 25.02.83 form. 953	2452	4	872 874 876 481 479	App.to	6324	4	870 875 873 482	891
Decreto Tribunale 25.02.83 form. 954	516	4	480 871	Locale	6325	4	870 875 873 482	891
La sommatoria delle superfici del terreno è pari a mq 3859 circa mq 3857 da cui si evince che l'intera proprietà fu trasferita [REDACTED]								
I confinanti Decreto form.953 Il tutto a confine con Via Olivella, proprietà [REDACTED], salvo altri [REDACTED]								
I confinanti Decreto form.954 proprietà [REDACTED], cabina Enel, strada comunale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] strada provinciale via dell'Olivella								
Le particelle provengono da una mappa catastale desunta dal tipo di frazionamento 81/78								

Atto Notaio Sciumbata 28.05.87 rep. 26169	Area intera			Unità immobiliari				
	mq	Fg	Part.le	U.I.U.	Scheda NCEU	Fg	Part.le	
	3857 + 23 (p.lla 877)	4	480 479 877 874	App.to Locale	6324 6325	4	Il pignoramento riguarda l'intero edificio con pertinenze ed eccezioni	
Nell'atto è stata indicata l'intera superficie sia coperta che scoperta e sono stati indicate parzialmente le part.lle catastali								
Confinanti proprietà [REDACTED], cabina Enel, strada comunale, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] strada provinciale via dell'Olivella								
Le particelle provengono da una mappa catastale nella quale non era inserita la part.lla 481								



Atto di pignoramento n.12573 06-06-1995	3857+ 23 (p.Ila 877)	4	480 479 877 874	App.to Locale Ufficio	Il pignoramento riguarda l'intero edificio con pertinenze ed eccezioni
Confinanti: proprietà [redacted], cabina Enel, strada comunale, proprietà [redacted], proprietà [redacted]					
L'atto di pignoramento è conforme all'atto di provenienza quindi si riferisce alla mappa nella quale non era inserita la part.Ila 481					

Dalle Visure storiche si evidenzia che il frazionamento dell'08-01-1978 n.81 è stato introdotto in atti solo il 24.01.2003, quindi non compariva in banca dati fino a quella data.

Si conclude:

- che i beni descritti nel pignoramento identificano esattamente i beni di cui ai lotti di vendita;
- che la erronea indicazione delle particelle nell'atto di provenienza Notaio Sciumbata è dovuta a mero errore materiale causa le molteplici e diverse mappa catastali.

2. Specificare se la quota di 1/3 riguarda solo la particella 480 in Catasto terreni

Risposta

E' specificato molto bene. Si, riguarda solo la part.Ila 480 in catasto terreni

3. Specificare soprattutto il valore degli Enti Urbani e quello delle particelle che indica in catasto terreni e se tuttora queste ultime sono riportate in Catasto terreni, riportare il valore autonomo ai fini della tassazione

Risposta

- a) Fg.4 mappale 479 ora 1425 Ente Urbano
- b) Fg.4 mappale 480 NCT uliveto 1 R.D. € 3,91 R.A. e 1,26 mq 488
In banca dati erroneamente indicato in mq 166; in tipo di Frazionamento 81/78 è rilevato in mq 488
- c) Fg.4 mappale 481 FU d'accertare
- d) Fg.4 mappale 482 Ente Urbano
- e) Fg.4 mappale 871 NCT uliveto 1 R.D. € 0,21 R.A. e 0,07 mq 26
- f) Fg.4 mappale 872 NCT uliveto 1 R.D. € 1,25 R.A. e 0,40 mq 156
- g) Fg.4 mappale 874 NCT uliveto 1 R.D. € 0,27 R.A. e 0,09 mq 34
- h) Fg.4 mappale 876 FU d'accertare
- i) Fg.4 mappale 877 Ente Urbano



4. Indicare con esattezza l'attuale superficie delle particelle oggetto di vendita e verificare se detta superficie corrisponde all'area di mq 3.857 su cui insiste l'unità immobiliare in questione, riportata nell'atto di provenienza degli esecutati;

Risposta

- | | | |
|---|----|-------|
| 1. Fg.4 mappale 479 ora 1425 Ente Urbano | mq | 725 |
| 2. Fg.4 mappale 480 NCT uliveto 1 R.D. € 3,91 R.A. e 1,26 | mq | 488 |
| <i>In banca dati erroneamente indicato in mq 166; in tipo di Frazionamento 81/78 è rilevato in mq 488</i> | | |
| 3. Fg.4 mappale 481 FU d'accertare | mq | 820 |
| 4. Fg.4 mappale 482 Ente Urbano | mq | 891 |
| <i>La superficie indicata in banca dati al NCT è errata in quanto Come da tipo di frazionamento 81/78 essa è la sommatoria delle particelle (482-873-870-875) pari a mq 891</i> | | |
| 5. Fg.4 mappale 871 NCT uliveto 1 R.D. € 0,21 R.A. e 0,07 | mq | 26 |
| 6. Fg.4 mappale 872 NCT uliveto 1 R.D. € 1,25 R.A. e 0,40 | mq | 156 |
| 7. Fg.4 mappale 874 NCT uliveto 1 R.D. € 0,27 R.A. e 0,09 | mq | 34 |
| 8. Fg.4 mappale 876 FU d'accertare | mq | 717 |
| Sommano | mq | 3.857 |
| 9. Fg.4 mappale 877 Ente Urbano | mq | 23 |

Il CTU ha rilevato errori nella trasposizione delle quantità dal tipo di frazionamento 81/78 in banca dati del NCT e precisamente:

- Fg.4 mappale 480 NCT uliveto 1 R.D. € 3,91 R.A. e 1,26 mq 488
In banca dati erroneamente indicato in mq 166; in tipo di Frazionamento 81/78 è rilevato in mq 488;
- Ai 3857 mq è necessario aggiungere i mq 23 della part.IIIa 877.
- Al NCT la superficie della 482 relativa al F. Urbano è *indicata erroneamente in mq 725 mentre come da frazionamento 81/78 è di mq 891 in quanto sommatoria delle part.IIIe 482-870-873-875.*

5. Specificare per ogni singolo lotto gli abusi ed i costi relativi alla richiesta di sanatoria e rivedere i prezzi base dell'asta sottraendo detti costi dagli stessi.

Risposta

1° lotto di vendita

abusi edilizi:

- Autorimessa di circa mq 153;
- Piscina
- Diversa distribuzione interna

Ing. Nando Mastrostefano Piazza Cairoli 37 00049 Velletri te/fax 069635609

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



Spese presunte per ottenere il condono

Oblazione + Oneri urbanizzazione = € 14.500,00 + € 14.000,00= € 28.500,00

Spese Tecniche € 4.500,00

Sommano € 33.000,00

2° lotto di vendita

Abusi edilizi

a) Piano seminterrato: ampliamento del soppalco mq 80;

b) Diversa distribuzione interna;

Spese presunte per ottenere il condono

Oblazione + Oneri urbanizzazione = € 7.000,00 + € 11.000,00= € 18.000,00

Spese Tecniche € 2.500,00

Sommano € 20.500,00

3° lotto di vendita

Abusi edilizi

a) Piano ammezzato. Ampliamento mq 105,50.

Spese presunte per ottenere il condono

Oblazione + Oneri urbanizzazione = € 6.000,00 + € 12.500,00= € 18.500,00

Spese Tecniche € 2.500,00

Sommano € 21.000,00

La stima è stata già eseguita tenendo in considerazione le spese di sanatoria.

Tanto si doveva

Velletri 26-05-14

Il tecnico

Ing. Nando Mastrostefano

Si allegano:

1. Nota trascrizione Decreto Trasferimento Tribunale di Velletri [redacted] del 25.2.83 formalità 953;
2. Nota trascrizione Decreto Trasferimento Tribunale di Velletri [redacted] del 25.2.83 formalità 954;
3. Atto Sciumbata del 28.05.1987 rep.26169 a favore degli esecutari;
4. Trascrizione Atto pignoramento
5. Tipo di frazionamento 81/78;
6. Mappe catastali succedutesi: tav.A-B-C-d;
7. Visure catastali dei terreni;
8. Certificati di destinazione urbanistica;

Ing. Nando Mastrostefano Piazza Cairoli 37 00049 Velletri te/fax 069635609

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



TRIBUNALE DI VELLETRI

ES. IMM. 47/95

Dott. R. Audino

Causa promossa da: Banca di Roma.

contro

:

INTEGRAZIONI CONSULENZA TECNICA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Velletri 26-07-2015

Il CTU

Ing. Nando Mastrostefano

Il sottoscritto Ing. Nando Mastrostefano con studio tecnico in Velletri Piazza Cairoli 37 con ordinanza dell'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Velletri fu nominato esperto d'ufficio nel procedimento d'espropriazione immobiliare promosso dalla Banca di Roma contro i sigg.

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A seguito di ciò fu depositata nel febbraio 2005 la consulenza per la vendita all'asta.

La vendita dei beni oggetto della esecuzione immobiliare fu affidata con ordinanza emessa in data 12-05-2005 al Notaio Dott.ssa Bruna Pistolesi, iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia.

Il notaio procedendo preliminarmente all'esame della documentazione ipo-catastale e della consulenza tecnica d'ufficio ritenne necessario che il CTU dovesse integrare e chiarire la consulenza. Chiarimenti che successivamente furono depositati dal CTU.

Il G.E. affidò l'incarico al CTU di acquisire dal notaio delegato Dott.ssa Bruna Pistolesi attestato di verifica della documentazione ipocatastale e rinvia l'udienza al 15-01-09.

In quella sede il CTU presentò unitamente al Notaio delegato un esame approfondito del fascicolo e dei lotti formati in Consulenza.

Nell'udienza del 15-01-2009 il GE assegnò un termine di 90 gg. per lo svolgimento delle attività indicate nella relazione depositata in data 10-12-2009.

Nella stessa udienza il GE aveva respinto l'istanza di estinzione della procedura esecutiva avanzata dalla parte debitrice.

Il reclamo successivo fu rigettato dal Collegio, con sentenza del 21-04-2010.

Nell'udienza del 27-04-2010 il GE ha disposto la ripresa dello svolgimento delle operazioni peritali interrotte a seguito del reclamo, l'udienza fu rinviata in data 16-11-2010 e successivamente a

seguito di richiesta di proroga del CTU in data 24-05-2010.

In data 29-05-2014 furono depositati dal CTU chiarimenti richiesti dal Notaio Bruna Pistolesi e precisamente:

1. Accertare la provenienza della particella 481 del foglio 4 ed eventuale integrazione del pignoramento;
2. Specificare se la quota di 1/3 riguarda solo la part.lla 480 in Catasto Terreni;
3. Specificare soprattutto il valore degli Enti Urbani e quello delle particelle che indica in catasto terreni e se tuttora queste ultime sono riportate in Catasto terreni, riportare il valore autonomo ai fini della tassazione
4. Indicare con esattezza l'attuale superficie delle particelle oggetto di vendita e verificare se detta superficie corrisponde all'area di mq 3.857 su cui insiste l'unità immobiliare in questione, riportata nell'atto di provenienza degli esecutati;
5. Specificare per ogni singolo lotto gli abusi ed i costi relativi alla richiesta di sanatoria e rivedere i prezzi base dell'asta sottraendo detti costi dagli stessi.

All'Udienza svoltasi in data 18-11-2014 constatato che la part.lla 481 del foglio 4 non risulta compresa nel pignoramento il G.E. : " **manda al notaio di riprendere la vendita dei lotti**

1,2,3, previa riformulazione del bando di asta relativo al lotto 1 da parte del CTU Ing. Nando Mastrostefano."

Riformulazione del bando di asta

La riformulazione del bando di asta con l'esclusione della part.lla 481 del foglio 4 comporta una

PRIMO LOTTO DI VENDITA

"Appartamento in Albano Laziale con ingresso a Via Olivella 66 che si articola su due piani costituito al piano terra da due ingressi, due disimpegni, soggiorno, cucina, tinello-pranzo, sei camere, tre bagni, un gabinetto e scala interna con terrazzo; e al piano primo da grande salone, due camere, due bagni, scala interna e terrazzi, con annessa autorimessa, con ingresso in Via Olivella 66-68, dalla superficie utile di circa mq 149,32, posta al piano seminterrato, giardino di circa mq 1658, piscina dalla superficie lorda di circa mq 84, confinante con proprietà [redacted] Via Olivella, proprietà [redacted] salvo altri.

Oltre quota parte pari ad 1/3 del piazzale antistante utilizzato a parcheggio scoperto di uso comune con il sub 3 e sub 2 in NCT al foglio 4 mappale 480 confinante con Via Olivella, sub 2-sub 3, salvo altri . Per l'immobile deve essere completata la sanatoria edilizia. Il tutto è distinto in NCEU, foglio 4 part.Illa 482 sub 501- part.Illa 1425(già 479) graffate (l'appartamento) - sub 502(già sub4) (l'autorimessa) - al NCT al foglio 4 particelle 1/3 480 - 871-872-874-876"

Prezzo da porsi a base d'asta € 1.764.000 (unmilionesettecentosessantaquattromila).

Descrizione

L'immobile è ubicato in Albano Laziale Via Olivella n.66-68.

Piano seminterrato

1. autorimessa con ingresso a Via Olivella 68 dalla superficie commerciale lorda di circa mq 170,12 con accessori e scala interna;

Piano Terra e Primo Piano

2. Appartamento con ingresso a Via Olivella 66 che si articola su due piani costituito al piano terra da due ingressi, due disimpegni, soggiorno, cucina, tinello-pranzo, sei camere, tre bagni, un gabinetto e scala interna con terrazzo; e al piano primo da grande salone, due camere, due bagni, scala interna e terrazzo, con annesso giardino di circa mq 1658,00 (esclusa la part.Illa 481), piscina di circa lordi mq 84.

L'accessorio di cui alla part.Illa 877 è stato stralciato dal lotto di vendita pur sé pignorato in quanto risulta intercluso con la part,Illa 481 stralciata d'ufficio.

Consistenza

Autorimessa

Piano Seminterrato

Superficie commerciale lorda mq 170,12

Abitazione

Piano Terra

Superficie commerciale lorda mq 370,23

Superficie utile mq 329,45

Terrazzo mq 599,00

Giardino mq 1.658,00

Piscina sup. lorda mq 84,00

Piano Primo

Superficie commerciale lorda	mq	148,77
Superficie utile	mq	120,77
Terrazzo	mq	47,04

L'immobile innanzi descritto sarà valutato tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;

- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;
- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;
- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare una indagine su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

I valori e le incidenze utilizzate provengono da valutazioni della Agenzia delle Entrate e da quelle del Borsino Immobiliare.

Il sottoscritto esperto procede alla formazione di un lotto ed alla sua valutazione mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

Stima analitica a capitalizzazione dei redditi

Superficie commerciale ragguagliata

Autorimessa

Piano Seminterrato

Superficie commerciale lorda mq 170,12 x 60% = mq 102,07

Abitazione

Piano Terra

Superficie commerciale lorda	mq	370,23
Terrazzo	mq 25 x 25% =	mq 6,25
	mq 574 x 10% =	mq 57,4

Giardino	mq 25 x 10% =	mq 2,50
	mq 1633,00 x 2% =	mq 32,66
Piscina lorda	mq 84,00 x 25% =	mq 21,00

Piano Primo

Superficie commerciale lorda		mq 148,77
Terrazzo	mq 47,04 x 10% =	<u>mq 4,70</u>

Superficie commerciale **Mq 745,58**

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €./mensili 7.000,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€. 7.000.000 x n. 12 mesi = € 84.000,00 da cui vanno detratte:

per assicurazioni	1,00%
registrazione	1,00%
per perpetuità	1,00%
amministrazione	1,00%
manutenzione	5,00%
sfitti ed inesigibilità	<u>1,50%</u>
Totale	10,50%

per cui avremo € 84.000,00x 10.50% = € 8.820,00

per cui avremo che il reddito netto annuo risulta € 84.000,00 -8.820.00= € 75.180,00

L' IMU non viene calcolata in quanto si ritiene che colui che compra un immobile di questo tipo lo acquisti per sé e la sua famiglia per cui sarà considerata una prima casa.

Capitalizzando al tasso del 4,00% si ottiene per l'immobile:

€ 75.180, 00 / 4,00% = € 1.879.500,00 .

Stima Sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, prevede un prezzo pari ad €/mq 2300,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

Superficie commerciale ragguagliata

Autorimessa

Piano Seminterrato

Superficie commerciale lorda mq 170,12 x 60% = mq 102,07

Abitazione

Piano Terra

Superficie commerciale lorda mq 370,23

Terrazzo mq 25 x 25% = mq 6,25

mq 574 x 10% = mq 57,4

Giardino mq 25 x 10% = mq 2,50

mq 1633,00 x 2% = mq 32,66

Piscina lorda mq 84,00 x 25% = mq 21,00

Piano Primo

Superficie commerciale lorda mq 148,77

Terrazzo mq 47,04 x 10% = mq 4,70

Superficie commerciale **Mq 745,58**

Per una Superficie Commerciale di mq 745,58 avremo:

mq 745,58 x € 2,300,00 = € 1.714.834,00

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

$(€ 1.879.500,00 + € 1.714.834,00)/2 = € 1.797.167,00$

A questa cifra vanno detratte le spese necessarie:

Condono edilizio opere abusive € 33.167,00

Per cui Il valore più probabile di mercato sarà pari ad € 1.797.167,00 - 33.167,00 = € 1.764.000,00

(un milione settecentosessantaquattromila/00).

Conclusioni

PRIMO LOTTO DI VENDITA

"Appartamento in Albano Laziale con ingresso a Via Olivella 66 che si articola su due piani costituito al piano terra da due ingressi, due disimpegni, soggiorno, cucina, tinello-pranzo, sei camere, tre bagni, un gabinetto e scala interna con terrazzo; e al piano primo da grande salone, due camere, due bagni, scala interna e terrazzi, con annessa autorimessa, con ingresso in Via Olivella 66-68, dalla superficie utile di circa mq 149,32, posta al piano seminterrato, giardino di circa mq 1658, piscina dalla superficie lorda di

circa mq 84, confinante con proprietà [REDACTED] Via Olivella, proprietà [REDACTED] salvo altri.

Oltre quota parte pari ad 1/3 del piazzale antistante utilizzato a parcheggio scoperto di uso comune con il sub 3 e sub 2 in NCT al foglio 4 mappale 480 confinante con Via Olivella, sub 2-sub 3, salvo altri . Per l'immobile deve essere completata la sanatoria edilizia. Il tutto è distinto in NCEU, foglio 4 part.IIa 482 sub 501- part.IIa 1425(già 479) graffate (l'appartamento) - sub 502(già sub4) (l'autorimessa) - al NCT al foglio 4 particelle 1/3 480 - 871-872-874-876"

Prezzo da porsi a base d'asta € 1.764.000 (unmilionesettecentosessantaquattromila).

Descrizione

Tanto doveva il sottoscritto per l'incarico affidato.

Velletri 10-04-2011

il Tecnico

Ing. Nando Mastrostefano