

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 477/07

PROMOSSA

DA : Signora [REDACTED]

CONTRO: Signor [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. G.E. Dottor AUDINO

Il sottoscritto Geom. **Masimiliano BIAGETTI**, iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n. **8584**, e con Studio in Via della Forma n. **55 – 00038 Valmontone (Roma)**, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del **29 ottobre 2008**, durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

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

1). Quesito 1 (Uno): Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2° c.p.e. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative l'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 e inidonei; **predisporre**, sulla base di documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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 ultra ventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **03 ottobre 2007**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il **19/12/2007** al numero **8456 Registro Generale** e al numero **4842 Registro Particolare**, a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] la parte procedente richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di [REDACTED], (esecutato), per la quota pari ad un mezzo per il diritto di piena proprietà, e precisamente:

- **Quota appartenente al debitore pari al 50% della seguente unità negoziale: Immobile n. 1 sito in Segni, Via Cavour n. 52 iscritto al catasto fabbricati, sezione urbana, al foglio MU, particella 973 subalterno 7, natura A4 – abitazione di tipo popolare, consistenza vani 2 con tutte le accessioni, annessioni, pertinenze; Immobile n. 2 sito in Segni, Via Cavour n. 52 iscritto al catasto fabbricati, sezione urbana, al foglio MU, particella 973 subalterno 6 e particella 975 subalterno 5, natura A5 – abitazione di tipo ultra popolare, consistenza vani 3,5 con tutte le accessioni, annessioni, pertinenze.**

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III. ma in data **29 ottobre 2008**, ha nominato quale esperto il sottoscritto geometra **Massimiliano BIAGETTI**, nato a Valmontone il **16 giugno 1964**, con studio in Valmontone, Via della Forma n. **55**, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, COMMA 2° C.P.C.**

Dall'esame della documentazione presente negli atti, il sottoscritto CTU, riferisce la completezza della documentazione. E' presente, infatti, quanto segue:

1. **Certificato Notarile Ipo - Catastale**, redatto dal Notaio Franco LUPO, Notaio in Roma del 21 aprile 2008 e debitamente depositato in Cancelleria;
2. **Certificazione notarile relativa l'esame della documentazione Ipo catastale**, redatta dal Notaio Greco, Notaio in Colleferro del 27 novembre 2008 e debitamente depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

• **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (POTECHE, PIGNORAMENTI SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO).**

ELENCO ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. **Ipoteca Volontaria Iserita presso la Conservatoria di Velletri**, in data 03.05.2004 al numero 434 di formalità. Ipoteca volontaria iscritta per la somma di Euro 120.000,00 (cento ventimila) a favore della "UNICREDIT BANCA S.p.A.", con sede in Bologna, domicilio eletto in Roma, Via Ottoboni n. 28, e contro i signori _____, e debitore non datore d'ipoteca la signora _____, a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 60.000,00 (sessantamila), concesso con atto per Notaio Cesidio Di Fazio, di Roma, del 21 aprile 2004, repertorio n. 14812/7531, redimibile in anni 15 (quindici).

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. **Pignoramento Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri** in data 19.12.2007 al n. 4842 del Registro Particolare e al n. 8456 del Registro Generale. Verbale di Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 1° ottobre 2007, Repertorio n. 4132, a favore della Signora _____ e contro il signor _____, gravante per la quota di un mezzo gli immobili in oggetto.

ACQUISIRE L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTASSE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI).

Dalla documentazione presente in atti, nonché da verifiche effettuate dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri e da Visure Catastali che si sono rese necessarie, riferisce quanto segue:

Atto per Notaio Mauro Marè del 02 luglio 1977, repertorio 149, trascritto il 13 dicembre 1977 al n. 1681 di formalità. Il signor _____ ha acquistato gli immobili oggetto della presente perizia, dai signori: _____ nata a _____

_____ nato a _____ il _____ e _____ nato a _____

- 2). **Quesito 2 (due) 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, locali di sgombero, portineria e riscaldamento, ecc.);

- **Ubicazione unità immobiliari:**

1. **Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione**, sito nel **Comune di Segni, Via San Vitaliano n. 52** (già **Via Cavour n. 52**). Il maggior accesso (sottopasso coperto) è posto sempre in **Via San Vitaliano n. 52** (già **Via Cavour n. 52** e di fronte **Via della Pretura**).

- **Descrizione degli immobili e Caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile)**

Civile abitazione composta su tre livelli (piano primo, piano secondo e piano terzo), così distribuita: ingresso in parte occupato da rampa di scala, w.c. Bagno molto piccolo, cucina e soggiorno al piano primo, scala interna che permette l'accesso dal piano primo al piano secondo. Il piano secondo è così distribuito: pianerottolo, stanza adibita a soggiorno e una stanza da letto. Il piano terzo è composto da un'unica stanza da letto. Al piano primo c'è un balcone. La superficie utile abitabile è pari a metri quadri 70,00 circa.

Internamente l'unità immobiliare è in ottimo stato di manutenzione e conservazione. La pavimentazione al piano primo è in parquet sintetico, le pareti sono intonacate e tinteggiate con finitura in stucco veneziano e le pareti della cucina e del bagno sono rivestite. La pavimentazione del piano secondo è in linoleum e le pareti sono rivestite con tappezzeria, il piano terzo ha le pareti tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno, la finestra molto ampia che versa sul corridoio al piano primo è in metallo. I restanti infissi esterni sono in legno.

Esternamente il maggior fabbricato versa in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Trattasi di vecchia costruzione senza nessun pregio artistico particolare.

Confini:

I confini di dette unità immobiliari sono i seguenti:

Abitazione: detta abitazione confina con vano scala condominiale, area condominiale su due lati, appartamento interno 2, salvo altri;

- **Dati catastali attuali dell'unità immobiliare MU, particella 973, sub 7**

N.	DATI IDENTIFICATI			DATI DI CLASSAMENTO				INDIRIZZO	
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita :	
01	MU	973	7	A/4	3	2	Euro 94,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/1976 N. 110.171976 in atti dal 10/12/1999	1003707
	Indirizzo			VIA CAVOUR N. 52, PIANO I.					
	Ditta intestata								
	Dati derivanti da:			Istrumento (atto pubblico) del 29/07/1976, Voltura n. 38.1/1977 in atti dal 03/05/1994 Repertorio n. 480779 Rogante: SALVATORE ALBANO, Sede: VALMONTONE – Registrazione: Sede: Velletri n. 2239 del 12/08/1977 28U 40X					

- **Dati catastali attuali dell'unità immobiliare MU, particella 975**

N.	DATI IDENTIFICATI			DATI DI CLASSAMENTO				INDIRIZZO	
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita :	
01	MU	973 975	6 5	A/5	2	3,5	Euro 113,88	Impianto meccanografico del 30/06/1987	1015407
	Indirizzo			VIA CAVOUR N. 54, P1-2 N. 54					

	Ditta intestata	
	Dati derivanti da:	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/09/1978 n. 2683.1/1979 in atti dal 26/11/2002 (protocollo n. 980142) Registrazione: UR sede: Velletri, Volume 1367 n.: 19 del 02/03/1979 – SUCCESSIONE.

3) Quesito 3 (tre) 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 nel 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;

In merito alla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento si riferisce quanto segue:

1. **C'è conformità** tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.
2. **C'è conformità** tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Il sottoscritto CTU riferisce che a seguito di sopralluogo tecnico ha rilevato quanto segue:

- Il bene immobiliare oggetto della presente esecuzione è un solo unico immobile derivante dalla fusione immobiliare dei due beni immobili, vale a dire i beni immobili riportati nell'atto di pignoramento;
- L'unità immobiliare in oggetto, rispetto a quanto reperito in catasto e da confronto da quanto descritto nella documentazione in atti, **ha una stanza in più, vale a dire la stanza posta al piano terzo**. Di detta stanza non si hanno i giusti riferimenti catastali. La signora, figlia dell'esecutato (signor), in sede di sopralluogo mi ha riferito che detta stanza è pervenuta in proprietà dei genitori, unitamente al resto dell'immobile in oggetto.

Relativamente ai punti a), b) e c) si riferisce quanto segue:

punto a) I dati indicati in pignoramento hanno sempre identificato l'immobile e hanno sempre consentito la sua univoca identificazione;

punto b) I dati indicati nel pignoramento **non sono erronei** e consentono l'individuazione del bene;

punto c) I dati indicati nel pignoramento, corrispondono agli attuali e hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando. L'unico dato non riportato nell'atto di pignoramento, è la presenza della porzione immobiliare posta al piano terzo della maggiore unità immobiliare. Si allega la storia catastale del compendio pignorato.

4). Quesito 4 (quattro): 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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, non si può tecnicamente procedere alla variazione per l'aggiornamento in Catasto. Il tutto poiché non si hanno i giusti elementi (concessione edilizia, e i dati catastali e il titolo di proprietà), della porzione immobiliare posta al piano terzo e non si hanno altresì, i dati di eventuali autorizzazioni amministrative per la

fusione delle due unità immobiliari poste al piano primo e secondo e menzionate nell'atto di pignoramento

5) Quesito 5 (cinque): Indicare, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- Al fine di indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Segni, si riporta quanto segue:

Dal punto di vista del vigente Piano Regolatore del Comune di Segni, adeguato alle modifiche d'ufficio introdotte, in sede di approvazione, con D.G.R. 29 maggio 2007 n° 351, pubblicata sul S.O. N° 2 al Burl n. 20 del 20 luglio 2007, come segue:

TITOLO V - PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO

Capo 1° - Obiettivi generali ed elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni nello spazio urbano

Art.44. Obiettivi generali

In riferimento alle finalità di cui all'art.2. del precedente Titolo I, gli obiettivi generali del progetto dello spazio urbano si distinguono in:

- obiettivi rivolti alla qualificazione complessiva della città, alla tutela dei caratteri storico-artistici del centro e alla definizione morfotipologica delle parti di più recente formazione; tutto ciò come condizione dell'ulteriore sviluppo economico e nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, con particolare attenzione alla tutela delle aree non insediate ai margini della città;
- obiettivi funzionali specifici, in ordine sia alle esigenze di spazi organizzati per lo svolgimento delle attività di relazione, produttive, di servizio e per la mobilità, sia alle opportunità di trasformazione legate alla valorizzazione delle risorse naturali ed antropiche presenti.

Art.45. Articolazione dello spazio urbano

Per il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente art.44 il progetto articola lo spazio urbano in "isolati", il cui assetto morfotipologico può ritenersi compiuto e consolidato, e in "ambiti", corrispondenti alle parti di città in via di consolidamento e/o di completamento, ovvero alle aree ancora non interessate direttamente da fenomeni insediativi di tipo urbano, per le quali il progetto prevede un primo impianto insediativo, visti i loro caratteri ubicativi, dimensionali e formali, anche in relazione al disegno complessivo dello spazio urbano che il PRG assume.

Gli isolati e gli ambiti urbani sono distinti secondo la seguente classificazione:

- Centro storico - CS

in questo ambito il progetto prevede limitati interventi di trasformazione edilizia finalizzati alla stratificazione e conservazione dei tessuti storici e delle aree di pertinenza private a orto e/o giardino, nonché interventi di trasformazione finalizzati alla valorizzazione tipomorfologica e funzionale dei tessuti più recenti adiacenti al nucleo storico originario; gli interventi consentiti dal presente PRG sono ad attuazione diretta.

Capo 2° - Disciplina e regole d'isolato e d'ambito nello spazio urbano

Art.47. Regole delle trasformazioni del Centro storico - CS

Il Centro storico - CS (v. elab. P.4.1.) è regolato dalle prescrizioni contenute nel presente articolo delle Norme tecniche di attuazione. Le regole delle trasformazioni del centro storico sono finalizzate alla tutela dei caratteri morfo-tipologici del tessuto costituente il nucleo originario ed alla valorizzazione architettonica e funzionale degli edifici e degli isolati adiacenti a detto nucleo. Esse sono articolate in base alla riconoscibilità dei caratteri storici dei singoli edifici e complessi edilizi.

Il PRG considera 2 situazioni:

- edifici di tipo "a": edifici esistenti che risultano presenti nella Mappa Urbana del Comune di Segni del 1935;

- edifici di tipo "b": edifici esistenti costruiti in sostituzione di edifici presenti nella suddetta Mappa Urbana o in occupazione di aree risultanti libere nella medesima Mappa.

Per gli edifici di tipo "a" sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, MI, R, RC, TUE1.1, TUE1.2, TUE1.3 (esclusivamente per la realizzazione di impianti tecnologici e di servizi igienici in unità edilizie che ne siano sprovviste), TUE2 (v. art. 14, Capo 2°,

Titolo II), nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici originari (strutture verticali e orizzontali, scale, corti, caratteri architettonici delle facciate e relative finiture).

Per gli edifici di tipo "a", parzialmente o quasi completamente demoliti, per i quali la consistenza originaria non sia immediatamente rilevabile a seguito di rilievi ma sia esclusivamente desumibile da prove documentali certe, è ammessa la ricostruzione mediante l'intervento di RE tramite la procedura indiretta del Piano di Recupero, lasciando invariata la consistenza originaria in termini di volumetria.

È consentito il mantenimento degli usi presenti alla data di adozione del PRG, ovvero il cambio di destinazione d'uso anche mediante gli interventi TUE3 o TUE4, qualora i nuovi usi siano R1, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, P1 (v. art. 12, Capo 2°, Titolo II).

Per gli edifici di tipo "b", oltre agli interventi consentiti per gli edifici di tipo "a" di cui al terzo comma del presente articolo, sono ammessi gli interventi RE e DR1 (v. art. 14, Capo 2°, Titolo II).

Per le destinazioni d'uso vale la medesima disciplina prevista per gli edifici di tipo "a" di cui al quarto comma del presente articolo; è consentito inoltre l'uso P2 per una superficie massima pari a 250 mq. per ogni esercizio.

Quesito 6 (sei): Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito è stato sanato o sia sanabile 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;

AUTORIZZAZIONI COMUNALI

- **In merito alle autorizzazioni Comunali per l'edificazione** dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si riferisce quanto segue: Dall'esame a vista del maggior fabbricato e da ricerche effettuate presso il Nuovo Catasto Terreni è emerso che dalle mappe d'impianto dell'Ufficio Catastale risalenti agli inizi degli anni 30, il maggior fabbricato dove insiste l'immobile in oggetto, risulta già in mappa. Ciò dimostra che detto maggior fabbricato è risalente, come epoca di costruzione, almeno agli inizi degli anni '30. Trattasi comunque di fabbricato di vecchissima costruzione antecedente agli inizi del 1900. A causa della vetustà dell'epoca della realizzazione dell'immobile non sono state trovate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Segni, tracce di autorizzazioni comunali.

DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ

Da ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano laziale, in merito al **Certificato di abitabilità**, si riferisce non è stata trovata presso l'Ufficio tecnico del comune di Segni traccia del rilascio di certificazioni di abitabilità.

7) Quesito 7 (sette): 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;

- Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, il sottoscritto CTU, riferisce **che non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti. Il bene in oggetto deve essere venduto in un unico e solo lotto.**

8) Quesito 8 (otto): 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. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'unità immobiliare in oggetto è pignorato per la quota pari ad un mezzo della piena proprietà, e in particolar modo a carico del signor [redacted]. Il tutto giusto Pignoramento Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 19.12.2007 al n. 4842 del Registro Particolare e al n. 8456 del Registro Generale. Verbale di Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 1° ottobre 2007, Repertorio n. 4132, a favore della Signora [redacted] contro il signor [redacted], gravante per la quota di un mezzo gli immobili in oggetto.

9) Quesito 9 (nove): 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 marzo 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;

L'unità immobiliare in oggetto è occupata attualmente dagli attuali proprietari, vale a dire dal signor [redacted] e dalla moglie [redacted], il tutto giusto Atto per Notaio Mauro Marè del 02 luglio 1977, repertorio 149, trascritto il 13 dicembre 1977 al n. 1681 di formalità. Il signor [redacted] ha acquistato gli immobili oggetto della presente perizia, dai signori: [redacted], nata a [redacted], [redacted], nato a [redacted] e [redacted], nato a [redacted];

Per quanto concerne la stanza posta al piano terzo, non è menzionata nell'atto di provenienza. La signora [redacted], figlia dell'esecutato (signor [redacted]), in sede di sopralluogo mi ha riferito però, che detta stanza è pervenuta in proprietà dei genitori, unitamente al resto dell'immobile in oggetto (atto per Notaio Mauro Marè del 02 luglio 1977, repertorio 149).

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

L'unità immobiliare in oggetto non è occupata da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma è occupata dagli attuali proprietari, vale a dire dal signor [redacted] e dalla moglie [redacted], il tutto giusto Atto per Notaio Mauro Marè del 02 luglio 1977, repertorio 149, trascritto il 13 dicembre 1977 al n. 1681 di formalità. Il signor [redacted] ha acquistato gli immobili oggetto della presente perizia, dai signori: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nato a [redacted];

Si ribadisce che per quanto concerne la stanza posta al piano terzo, non è menzionata nell'atto di provenienza. La signora _____, figlia dell'esecutato (signor _____), in sede di sopralluogo mi ha riferito però, che detta stanza è pervenuta in proprietà dei genitori, unitamente al resto dell'immobile in oggetto (atto per Notaio Mauro Marè del 02 luglio 1977, repertorio 149).

11) Quesito 11 (undici): indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli, 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;

- Il sottoscritto CTU, sulla base di quanto accertato, riferisce **la non esistenza di vincoli storici ed artistici** (legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico).
- **la non esistenza** di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche);
- Da ricerche condotte dal sottoscritto CTU, i vincoli che gravano sull'area dove il bene in oggetto è ubicato, sono i seguenti:

1. **Vincolo di natura antisismica, e quindi soggetto alle norme della legge 64/74;**

Detti vincoli resteranno a carico dell'eventuale acquirente.

12 Quesito 12 (dodici): 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 di 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 dei 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);

1. Al fine dell'individuazione del più probabile valore dell'immobile pignorato il sottoscritto Geometra incaricato ha ritenuto opportuno adottare un doppio sistema di stima, vale a dire il sistema del **Più probabile valore di mercato e il sistema di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.**

a) **Stima secondo il più probabile valore di mercato:**

Sulla base dell'esperienza personale confortata da indagini effettuate in loco, presso esperti nel settore della Compravendita e di locazione d'immobili, e da ricerche presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (anno 2008, semestre 1), si può riferire quanto segue:

- Per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di ordinaria manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, **si può attribuire un valore pari a € 1.500 al metro quadro;**
- Per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, **si può attribuire un valore di locazione € 400,00 per mese.**

Tenuto conto quanto in precedenza riferito possiamo attribuire al nostro immobile un valore pari a € (110.000,00), così ricavato:

PARAMETRI DI CALCOLO:

- Superficie utile abitabile (abitazione) mq.: 70,00;

Calcolo: Parte ad uso abitativo: € 1.500,00 x 70,00 mq = € 105.000,00

TOTALE : € 105.000,00

b) Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Fitto pagato per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, € 900,00 (Euro novecento virgola zero centesimi), cantina e garage compresi.

1. Tasso di capitalizzazione: $r = 0.025$;
2. Spese medie annue facenti carico al proprietario (sfitto, imposte, ICI, ecc... circa il 41 %).

Applicando la formula: $V = \frac{R - S}{r} =$

Dove V = valore fabbricato oggetto di stima;
S = Spese medie annue;

R = Reddito medio annuo lordo;
r = Tasso di capitalizzazione.

Calcolo del reddito medio annuo: $R = € 400,00 \times 12 \text{ mesi} = € 4.800,00$

Spese: € 4.800,00 x 41 % = € 1.968,00

$V = \frac{4.800,00 - 1.968,00}{0.025} = € 113.280,00$

Conclusioni:

Mediando ora i due valori ottenuti con i due criteri di stima otteniamo quanto segue:
 $(€ 105.000,00 + € 113.280,00) / 2 = € 109.140,00$

Detto valore può essere arrotondato a € 110.000,00

Poiché è stata pignorata la sola quota pari al 50% della piena proprietà del signor [REDACTED] il valore di detta quota è pari a: € 55.000,00 (cinquantacinquemila).

Valmontone,

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N°1

Proprietà per una quota pari al 50% (cinquanta per cento) di Civile abitazione composta su tre livelli (piano primo, piano secondo e piano terzo), così distribuita: ingresso, w.c. Bagno molto piccolo, cucina e soggiorno al piano primo, scala interna che permette l'accesso dal piano primo al piano secondo. Il piano secondo è così distribuito: pianerottolo, stanza adibita a soggiorno e una stanza da letto. Il piano terzo è composto da un'unica stanza da letto. Al piano primo c'è un balcone. La superficie utile abitabile è pari a metri quadri 70,00 circa.

Destinazione urbanistica: **Centro storico**

Dati Catastali: Foglio MU, particella 973, sub. 7;
Foglio MU, particella 973, sub. 6;
Foglio MU, particella 975 sub. 5.

Confinanti: **vano scala condominiale, area condominiale su due lati, appartamento interno 2, salvo altri e più aggiornati confinanti;**

PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Valmontone,

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 477/2007 R.G.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DOTTOR RICCARDO AUDINO	Recapito	
Custode Giudiziario		Recapito	
C.T.U.	GEOM. MASSIMILIANO BIAGETTI		

LOTTO N° unico	Prezzo base d'asta	€ 55.000,00	
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
SEGNI	RM	VIA S. VITALIANO N. 52, GIA' VIA CAVOUR 52	CENTRO STORICO

Diritti:

Piena proprietà	SI	quota	50,00%	QUOTA PARI AL 50% DELLA PIENA PROPRIETA'
Comproprietari	SI	quota	50,00%	QUOTA PARI AL 50% DELLA PIENA PROPRIETA'
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	Bene comune	Bene personale
		Separazione dei beni		
Stato civile libero		CONIUGATO		

Immobile:

Appartamento	SI	Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Rendita
MU					

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Categ.	Classe	Rendita
--------	------------	------	--------	--------	---------

MU	973	7		A/4	3	EURO 94,00
MU	973	6		A/5	2	EURO 113,88
	975	5				

Dati catastali : per i terreni

Qualità	Classe	Red. dom. agr.	Superficie are	Centiare	Ettari	Ca

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale		METRI QUADRI 70,00 CIRCA							
Superfici delle pertinenze									
Anno di costruzione		ANTE 1900		Anno di ultima ristrutturazione			NON NOTA		
Stato di manutenzione		Ottimo	☒ buono		sufficiente		Scarso		pessimo
Qualità delle finiture		Ottimo	☒ buono		sufficiente		Scarso		pessimo
Impianto elettrico		a norma		non a norma		Impianto termico	autonomo	☒	centralizzato
Stato dell'immobile		Libero		Locato		Altro	OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DAL CONIUGE		
Legge 47/85 c successive									
Vendite successive al pignoramento:									
Altri dati									

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie					
Destinazione urbanistica					
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>	☐	<i>Leggero pendio</i>	☐	<i>Forte pendio</i>
Colture presenti			<i>Terreno irriguo</i>	☐	<i>Non irriguo</i>
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>			☐	<i>Terreno intercluso</i>
Altro					

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
PIGNORAMENTO	4842	4132	19.12.07
IPOTECA	434	14812	03.05.04

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data