

Proc.Esec. 544/2007

Rinvio 26/01/2016

ASTE **TRIBUNALE DI VELLETRI**
GIUDIZIARIE.it **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA
STIMA PROCEDURA ESECUTIVA

Promossa da
ASTE
GIUDIZIARIE.it
contro

GIUDICE

Dott. Riccardo AUDINO

Data Incarico	12 maggio 2015
Data Ultimo giorno consegna C.T. (Quesito 16)	8 gennaio 2016



TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare Principale :	544/2007
Nei confronti di:	
Promossa da:	
Giudice dell'esecuzione:	Dott. Riccardo AUDINO
Custode Giudiziario:	
Perito (C.T.U.)	Geom. Maurizio MORONI

- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -
1 - Premessa

Con atto di **Pignoramento immobiliare** (Vedere copia Allegato 'A') depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **09/11/2007**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2 il 13/11/2007 al Reg. Gen. n. 85366 e Reg. Part. n. 43269** (Vedere copia Allegato 'B') il Sig. richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente immobile ubicato nel Comune di **ROCCA DI PAPA (RM)** e precisamente:

- A) appartamento in Rocca di Papa, località Calcare Valle San Lorenzo, Via Vicinale della Macchia snc, interno uno, su due livelli collegati tra loro a mezzo scala esterna, composto al piano seminterrato da atrio, soggiorno, camera al piano terra da salone, due camere, terrazzo, un bagno, angolo cottura e giardino, il tutto denunciato al NCEU di Roma il 9 marzo 1989. Prot. 26143, variato il 20 giugno 1990 con scheda prot. 55263. Cod. MIEF - Catasto U Numero di scheda 55263 Anno 1990. Nat. A M.quadri - N vani - M cubi.**
- B) Terreno agricolo, su cui sorge l'immobile descritto sub. A, sito in Rocca di Papa località Calcare Valle San Lorenzo, Via Vicinale della Macchia snac, di circa are 11 e trenta, (11,30) confine con e e , Partita 1278 - Foglio 8 - N. 456 Già 53/b. Cod. MIEF Catasto T Sez. - Fgl Part. 456 Sub-Nat. T Ettari. Are 11 Centiare 30.**

Con successivo atto di **Rinnovazione ed Estensione di Pignoramento immobiliare** (Vedere copia Allegato 'C') depositato presso la Cancelleria del

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Tribunale di Velletri il 25/11/2014, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2 il 21/04/2015 al Reg. Gen. n. 14699 e Reg. Part. n. 10595 (Vedere copia Allegato 'D')* il Sig. richiede al Tribunale di Velletri

l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **ROCCA DI PAPA (RM)** località **Calcare - Valle San Lorenzo, Via Vicinale della Macchia snc** e precisamente:

- 1) *locale garage sito al piano seminterrato, della superficie catastale di metri quadrati ottantanove (mq. 89) distinto al Catasto Fabbricati, del Comune di Rocca Priora al foglio 8, particella 1151, sub. 4, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 89, rendita euro 211,44, località Calcare snc, p. S1, dati derivanti da variazione del 2.7.1988 n. 69231 in atti dal 25/9/2003 (prot. 889925) RETTIFICA DUE PARTICELLA, con la seguente annotazione "rettifica di particella per uniformità con n.c.t. e rettifica classamento automatico - istanza n. 629003".*
- 2) *appartamento sito al piano terra, distinto con il numero int. uno (int. 1), composto da quattro vani catastali, distinto al Catasto Fabbricati, del Comune di Rocca Priora al foglio 8, particella 1151, sub. 2, cat. A/7, cl. 2, vani 4, rendita euro 413,17, località Calcare snc, p. T, int. 1, dati derivanti da variazione del 2.7.1988 n. 69231 in atti dal 25.9.2003 con la conseguente annotazione "si attribuisce la particella 1151 per uniformità con n.c.t. in sostituzione della particella 456 per duplicato della stessa tra la p.ta 7194 e 10025, come da partita di impianto e mod. 55 cartaceo - istanza n. 629003/2003".*
- 3) *lotto di terreno della superficie complessiva di metri quadrati seicentonovantasei (mq. 696), circostante il fabbricato di cui sono parte gli immobili di cui sopra, distinto al N.C.T. ora Catasto Terreni, del Comune di Rocca Priora al foglio 8, particella 456, ente urbano, are 06.96, privo di reddito, così identificato a seguito di frazionamento n. 3179 presentato all'U.T.E. di Roma il 29.11.1988 e successivo tipo mappale n. 8807 presentato al medesimo U.T.E. di Roma il 31.8.1985.*

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato



dal Dott. R. AUDINO il 12/05/2015 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati 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 trscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) *acquire*, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; *acquire* l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

QUESITO N. 2 “*Descrivere, previo necessario accesso*, l'immobile pignorato, indicando *dettagliatamente*: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento 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 combinato disposto degli art. 46, comma 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’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*”.

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 gli eventuali conguagli in denaro; l’Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078*”.

QUESITO N. 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 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, 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".

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

QUESITO N. 13 *indichi* se è presente o meno l'attestato di certificazione



energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato*);

QUESITO N. 14 “*Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornando compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascun dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in formna cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica*”.

QUESITO N. 15 “*Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato*”.

QUESITO N. 16 “*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. 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 contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all’ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento”.

QUESITO N. 21 “*Estrarre* copia del fascicolo dell’esecuzione su supporto informatico”.

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma all’esecutato per poter accedere all’interno dell’unità immobiliare, il giorno **08 luglio 2015** mi sono recato in Rocca di Papa Via Vicinale della Macchia n. 30/a dove risulta presente il Sig. ho redatto verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico dell’unità immobiliare. (Vedere Verbale Sopralluogo Allegato ‘E’)

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 “ verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) *segnalando immediatamente* al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; *predisporre*, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) *acquisire*, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; *acquisire* l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla



documentazione in atti).

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. l'ubicazione del bene pignorato consiste quello enunciato alla documentazione ippocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

C'è da rilevare che:

1) il Pignoramento depositato alla Cancelleria del Tribunale in data 09/11/2007 enuncia i dati catastali della originaria particella (456):

A) I dati catastali dell'appartamento denunciato al NCEU del 09/03/1989 prot. 26143, variato il 20/06/1990 scheda prot. 55262. Cod. M1EF - Catasto U Numero di Scheda 55263 Anno 1990 Nat. A, Mquadri - N vani - M cubi.

B) Terreno agricolo su cui sorge l'immobile descritto al punto A) Via vicinale della Macchia di circa are 11 e trenta, (11,30) partita 1278 -Foglio 8 - N. 456 giù 53/b.

2) il pignoramento depositato in data 08/05/2015;

A) Nella descrizione degli immobili, questi sono stati descritti nel Comune di Rocca Priora e non Rocca di Papa, il foglio e la particella risulta esatta.

B) La descrizione del terreno risulta inesatta in quanto già da giugno 1990 esisteva elaborato planimetrico con l'indicazione della particella 456, originaria dell'attuale particella 1151. Pertanto nella descrizione degli immobili sono riportati gli esatti elementi catastali.

C) Risulta omesso un piccolo edificio posizionato in un'area urbana facente parte della paricella 1151, è stato redatta procedura PREGEO per inserimento edificio e procedura DOCFA per sistemazione dell'area urbana circostante l'edificio principale depositanto Elaborato Planimetrico poer duplicazione di quello depositato per la particella 456 (originaria).

E' stato acquisito, l'elaborato planimetrico della particella 456 regressa con l'indicazione dei vari subalterni e la destinazione degli stessi (**Elaborato Allegato dopo la risposta del presente quesito**) lo stralcio del foglio catastale dove sono ubicati gli immobili, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì relazione notarile a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'F'**).





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



L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicata nel **Comune di ROCCA DI PAPA Località Calcare Valle San Lorenzo** e precisamente:

1) Quota intera appartamento ubicato alla Via Vicinale della Macchia n. 30/a Piano S1 e Piano Terra Int. 1, composto al Piano S1 da 3 locali contigui ad uso garage, Piano Terra da pranzo-soggiorno Cucina, camera, cameretta, bagno e terrazzo, risulta annesso piccolo edificio distaccato dall'edificio principale destinato a ripostiglio, la superficie dell'appartamento risulta essere di **mq. 62,77**, il terrazzo **mq. 20,00**, il locale garage **mq. 82,44**, il locale deposito **mq. 35,00** ed annessa area scoperta **mq. 268,00**, il tutto confina con distacco proprietà, distacco altra proprietà dgli esecutati, distacco Via Vicinale della Macchia, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **ROCCA DI PAPA foglio 8 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'G') part. 1151 sub. 2 Cat A/7 Classe 2 Vani 4 Rendita € 413,17 (Villino), part. 1151 sub. 4 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. mq. 89 Rendita € 211,44 (Garage), part. 1151 sub. 502 Cat. C/2 Cl. 5 Cons. mq 35 Rendita € 83,15, aree cortilizie part. 1151 sub. 501 area urbana mq. 220 senza reddito e sub. 503 area urbana mq. 48 senza reddito (Vedere visure e planimetrie catastali Allegato 'H')** intestato catastalmente a **proprietà 1/2;**

proprietà 1/2.

- **Altezza utile interna appartamento: Piano S1 e Terra h= 3,00**
- **Superficie netta appartamento mq. 62,77**
- **Superficie terrazzo mq. 20,00**
- **Superficie locale garage mq. 82,44**
- **Superficie locale deposito mq. 35,00**
- **Superficie area scoperta mq. 268,00**
- **Superficie ragguagliata: mq. 198,49**

Proprietà:

proprietà 1/2;

proprietà 1/2

Dati Catastali: Comune di ROCCA DI PAPA foglio 8 part. 1151 sub. 2 Cat A/7 Classe 2

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Vani 4 Rendita € 413,17 (Villino); part. 1151 sub. 4 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. mq. 89 Rendita € 211,44 (Garage); part. 1151 sub. 502 Cat. C/2 Cl. 5 Cons. 83,15; Area Urbana sub. 501 mq. 220 e sub. 503 mq. 48;

Confinanti: Con distacco proprietà, distacco altra proprietà degli esecutati, distacco Via Vicinale della Macchia, salvo altri.

Descrizione lotto: Quota intera appartamento ubicato alla Via Vicinale della Macchia n. 30/a Piano S1 e Piano Terra Int. 1, composto al Piano S1 da 3 locali contigui ad uso garage, Piano Terra da pranzo-soggiorno Cucina, camera, cameretta, bagno e terrazzo, risulta annesso piccolo edificio distaccato dall'edificio principale destinato a ripostiglio, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 62,77, il terrazzo mq. 20,00, il locale garage mq. 82,44, il locale deposito mq. 35,00 ed annessa area scoperta mq. 268,00

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	ROCCA DI PAPA		Località	Calcare San Lorenzo		
Via Vicinale della Macchia n. 30/a Piano S1 e T Int. 1						
VILLINO						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.
8	1151	2	A/7	2	4	413,17
GARAGE						
8	1151	4	C/6	3	89	211,44
LOCALE DEPOSITO						
8	1151	502	C/2	5	35	83,15
AREA CORTILIZIA						
8	1151	501	Area Urbana	mq. 220		
8	1151	503	Area Urbana	mq. 48		



CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
PIANO SI			
<i>Locale 1</i>	<i>34,08</i>	<i>0,50</i>	<i>17,04</i>
<i>Locale 2</i>	<i>28,60</i>	<i>0,50</i>	<i>14,30</i>
<i>Locale 3</i>	<i>19,76</i>	<i>0,50</i>	<i>9,88</i>
PIANO TERRA			
<i>Salone-Ingresso</i>	<i>28,44</i>	<i>1,00</i>	<i>28,44</i>
<i>Cucina</i>	<i>7,82</i>	<i>1,00</i>	<i>7,82</i>
<i>Camera</i>	<i>17,94</i>	<i>1,00</i>	<i>17,94</i>
<i>Cameretta</i>	<i>4,42</i>	<i>1,00</i>	<i>4,42</i>
<i>Bagno</i>	<i>4,16</i>	<i>1,00</i>	<i>4,16</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>20,00</i>	<i>0,33</i>	<i>6,60</i>
<i>Locale Deposito</i>	<i>35,00</i>	<i>0,60</i>	<i>21,00</i>
<i>Area Urbana</i>	<i>268,00</i>	<i>0,15</i>	<i>40,20</i>
TOTALE	<i>468,21</i>		<i>171,79</i>

3.3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.

La descrizione dell'immobile contenuta nei vari atti di pignoramento corrispondono in linea di massima allo stato dei luoghi per la loro ubicazione risultano omesse altre proprietà che il sottoscritto ha determinato catastalmente depositando procedura PREGEO e Procedura DOCFA.

3.4 -“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”.



E' stata necessaria eseguire la procedura PREGEO per inserimento in mappa del locale deposito distaccato dall'edificio principale, sono state eseguite due procedure DOCFA per sistemazione subalterni catastali ed accatastamento del locale deposito che non risultava all'archivio dell'Agenzia del Territorio, sono state allegate copie di dette procedure con le planimetrie relative (**Vedere Allegato 'I'**).

3.5 -“Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di Rocca di Papa in zona **Agricola**.

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

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **ROCCA DI PAPA** inerente la costruzione dell'edificio principale, il quale è stato costruito senza autorizzazione ma è stata presentata domanda di concessione in sanatoria prot. 17832 Legge 47/85 e per l'edificio destinati a locale deposito, anche esso costruito abusivamente, è stata presentata richiesta per Concessione in Sanatoria legge 724/94 prot. 6785 del 30 marzo 1995. (**Vedere copie domande richiesta Condono edilizio Allegato 'L'**).

TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI

- **Struttura** : **Orizzontale in c.a. e verticale in muratura**
- **Copertura** : **Terrazzo**
- **Pareti interne ed esterne** : **Eseguite in muratura**
- **Pavimentazione interna** : **Gres ceramico**
- **Infissi esterni** : **Legno**
- **Impianto elettrico** : **Eseguito secondo le nomi dell'epoca della costruzione**
- **Condizioni generali** : **BUONE**
- **Certificazione energetica** : **Mancante**



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

Lo scrivente ritiene che l’immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Quota intera appartamento ubicato alla Via Vicinale della Macchia n. 30/a Piano S1 e Piano Terra Int. 1, composto al Piano S1 da 3 locali contigui ad uso garage, Piano Terra da pranzo-soggiorno Cucina, camera, cameretta, bagno e terrazzo, risulta annesso piccolo edificio distaccato dall’edificio principale destinato a ripostiglio, la superficie dell’appartamento risulta essere di mq. 62,77, il terrazzo mq. 20,00, il locale garage mq. 82,44, il locale deposito mq. 35,00 ed annessa area scoperta mq. 268,00, il tutto confina con distacco proprietà, distacco altra proprietà dgli esecutati, distacco Via Vicinale della Macchia, salvo altri. L’unità immobiliare risulta censita all’Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA DI PAPA foglio 8 part. 1151 sub. 2 Cat A/7 Classe 2 Vani 4 Rendita € 413,17 (Villino), part. 1151 sub. 4 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. mq. 89 Rendita € 211,44 (Garage), part. 1151 sub. 502 Cat. C/2 Cl. 5 Cons. mq 35 Rendita € 83,15, aree cortilizie part. 1151 sub. 501 area urbana mq. 220 senza reddito e sub. 503 area urbana mq. 48 senza reddito.

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



L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

3.9 - "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 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 l'immobile risulta **OCCUPATO** *dali esecutati*.

3.10 - "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Nulla da riferire al presente quesito, gli esecutati risultano **CONIUGATI**.

3.11 - "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".

L'immobile risulta libero da ogni vincolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua eccezione, pertinenza e servitù attiva e passiva.

3.12 - "Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento



di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ”.

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il Metodo sintetico, in base alla quotazione di mercato di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del *Comune di ROCCA DI PAPA*, zona periferica del Comune *Località CALCARE*.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Rocca di Papa, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Rocca di Papa, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**.

Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'M'**) di **€ 1.900,00** al mq./ragguagliato, l'immobile pur edificato da circa 30 anni si trova in ottimo stato di



manutenzione, così dicasi per l'edificio destinato a locale deposito, dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato dell'immobile pignorato

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 171,79	€ 1.900,00	€ 326.401,00	1	€ 326.400,00

Dovendo completare le due pratiche per ottenere la Concessione in sanatoria inerenti le due domande presentate (legge 47/85 e 724/94), occorreranno spese per il la stesura dell'elaborato progettuale, documento per Nulla Osta idoneità statica, Determine Beni Ambientali, spese di urbanizzazione e costi di costruzione con diritti Comunali, spesa per redigere il **CERTIFICATO ACE/APE**, la somma totale che si affronterà raggiunge l'importo di € 16.400,00 (sedicimilaquattrocento/00), pertanto il valore dell'immobile detratte le spese che si andranno a sostenere risulta essere:

$$€ 326.400,00 - € 16.400,00 = € 310.000,00 \text{ (trecentodiecimila/00).}$$

3.13 indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

L'appartamento non ha la certificazione energetica, essendo l'edificio edificato da oltre 20 anni e non dotato di libretto di centrale, l'eventuale certificazione che si andrebbe ad eseguire, probabile classe energetica F, avrebbe una durata di un anno, essendo l'immobile pignorato ed andando questo ad asta giudiziale, trascorrerà sicuramente un periodo di oltre 12 mesi, quindi sarà opportuno eseguire il certificato energetico appena è stata eseguita l'asta giudiziarie con assegnazione al futuro proprietario.

3.14 “Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornando compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascun dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegarti, sia in formna cartacea, sia in



forma elettronica su supporto cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in *duplice* copia cartacea ed informatica”.

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti.

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare sia per posta ordinaria che per E-Mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell’udienza fissata che risulta essere il **26 gennaio 2016** (Vedere copie ricevute spedizione Allegato ‘O’).

3.16 “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”.

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita che risulta essere il **26 gennaio 2016**.

3.17 “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)”.

Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

3.18 “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”.

In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

3.19 “Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso”.

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

3.20 Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento”.

LOTTO UNICO

<i>Comune</i>	ROCCA DI PAPA
<i>Località</i>	CALCARE
<i>Via e numero civico</i>	Via Vicinale della Macchia
<i>Piano</i>	S1 - T
<i>Confini</i>	Confina con distacco proprietà , distacco altra proprietà degli esecutati, distacco Via Vicinale della Macchia, salvo altri
<i>Foglio</i>	8
<i>Particella</i>	1151
<i>Subalterno</i>	2 (appartamento); 4 (garage); 502 (loc.dep.); 501 e 503 (area urb.)
<i>Categoria</i>	A/7 (appartamento); C/6 (garage); C/2 (loc.Dep.)
<i>Classe</i>	2 (appartamento); 3 (garage); 5 (loc.dep.)
<i>Consistenza</i>	Vani 4 (appartamento); mq. 89 (garage); mq. 35 (loc.dep.)
<i>Rendita</i>	€ 413,17 (appartamento); € 211,44 (garage); € 83,15 (loc.dep.)

Viene allegato Bando Asta con la descrizione esatta del bene (**Vedere Allegato 'N'**).

3.21 –“Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico”.

Vengono allegate n. 2 copie della relazione peritale su supporto magnetico.



DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto alla *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2* il 13/11/2007 al
Reg. Gen. n.85366 e Reg. Part. n. 43269 a favore del Sig. ;

Pignoramento trascritto alla *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2* il 21/04/2015 al
_____ *Reg. Gen. n.14699 e Reg. Part. n. 10595 a favore del Sig.*

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione,
ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO IMMOBILE SITO IN ROCCA DI PAPA VIA VICINALE DELLA MACCHIA LOCALITA' CALCARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 544/2007 R.G.

Promossa da			
Nei confronti di			
G.E.	DOTT. R. AUDINO		
Custode Giudiz.			Recapito
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito 069391014
LOTTO	UNO	Prezzo base d'asta	310.000,00
Comune di: ROCCA DI PAPA		Prov. RM	Indirizzo Via Vicinale della Macchia
		Zona: Calcarea	

Diritti:

Piena proprietà		Quota	
Comproprietari	X	quota	1/2
Comproprietari	X	quota	1/2

Immobile:

Appartamento in villino	X
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Area cortilizia	X
Locale deposito	X

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	



Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

URBANO

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
8	1151	2	4	A/7	2	413,17
8	1151	4	89	C/6	3	211,44

TERRENO

Foglio	Particella	Sub.	Mq.	Categ.	CLASSE	Rendita
8	456		696			

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

URBANO

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
8	1151	2	4	A/7	2	413,17
8	1151	4	MQ. 89	C/6	3	211,44
8	1151	502	MQ. 35	C/2	5	83,15

TERRENO (AREA URBANA)

Foglio	Particella	Sub.	Mq.	Categ.		
8	1151	501	220	Area Urbana		
8	1151	503	48	Area Urbana		

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Appartamento	MQ. 62,77	
Sup. Terrazzo	MQ. 20,00	
Superficie locale garage	MQ. 82,44	
Superficie locale deposito	MQ. 35,00	
Superficie area cortilizia	MQ. 268,00	
Superficie convenzionale	MQ. 171,79	
Anno di costruzione	A. 1983	Anno di manutenzione
		1993

Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente	X	Scarso		Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono	X	Sufficiente		Scarso		Pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma	X	Impianto termico		autonomo	X	centralizzato
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	OCCUPATO ESECUTATI			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Quota intera appartamento ubicato alla Via Vicinale della Macchia n. 30/a Piano S1 e Piano Terra Int. 1, composto al Piano S1 da 3 locali contigui ad uso garage, Piano Terra da pranzo-soggiorno Cucina, camera, cameretta, bagno e terrazzo, risulta annesso piccolo edificio distaccato dall'edificio principale destinato a ripostiglio, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 62,77, il terrazzo mq. 20,00, il locale garage mq. 82,44, il locale deposito mq. 35,00 ed annessa area scoperta mq. 268,00, il tutto confina con distacco proprietà, distacco altra proprietà dgli esecutati, distacco Via Vicinale della Macchia, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA DI PAPA foglio 8 part. 1151 sub. 2 Cat A/7 Classe 2 Vani 4 Rendita € 413,17 (Villino), part. 1151 sub. 4 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. mq. 89 Rendita € 211,44 (Garage), part. 1151 sub. 502 Cat. C/2 Cl. 5 Cons. mq 35 Rendita € 83,15, aree cortilizie part. 1151 sub. 501 area urbana mq. 220 senza reddito e sub. 503 area urbana mq. 48 senza reddito

PREZZO BASE D'ASTA € 310.000,00
Diconsi Euro trecentodiecimila/00

Velletri 23.01.2016

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)

