

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMM.RE n° 547/99

G.E. dott. Roberto Nespeca

PROMOSSA DA: BANCA DI ROMA SPA

CONTRO: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

^^^^^^

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto geom. Michele Casadonte, con studio in Velletri Corso della Repubblica 12, nominato dal G.E. "Esperto" nella esecuzione immobiliare in oggetto, all'udienza del 17.01.2007, dopo aver prestato giuramento di rito, ha ricevuto dal G.E. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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)

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.);

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

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

5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere **dettagliatamente** la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46,

comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ;

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

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

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la

data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

*11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

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

*13) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta*

fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

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

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

*16) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*

*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);*

*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;

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

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

21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue.

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 08.03.2000 reg. gen. n.991, reg. part. 670, il bene da sottoporsi ad esproprio è così descritto:

“Immobile in Comune di Segni, via S. Pietro 9 (già 61, e precisamente: palazzotto da cielo a terra di tre piani, composto da: sette stanze, bagno, cucina; confinante con Via S. Pietro, [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri. Censito nel N.C.E.U. alla partita 1001858, foglio M.U. n. 138 sub 1 e n. 140 sub 15, ct. A/5, Cl. 2, vani 7,5, Via S. Pietro n. 61,

piano T.-1-2, R.C. lire 472.500.

^^^^^^

Evidenziato il bene oggetto di esproprio, l'esperto risponde ai quesiti:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....; ecc.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificato notarile, dott. Paolo Pistilli, depositato in Cancelleria il 19.03.2001 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dalla relazione del notaio Edmondo Maria Capecelatro del 16.05.2006, depositata in Cancelleria il 23.07.2006, relativa all'esame della sopra citata documentazione art. 567 comma 2° c.p.c., risulta:

- a) che la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., è stata depositata nei termini previsti da tale articolo;
- b) che l'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. dell'immobile pignorato, è stata prodotta rispettando il termine di cui all'art. 501 c.p.c.
- c) che i dati catastali identificano correttamente l'immobile pignorato;
- d) che la descrizione dell'immobile ed i relativi dati catastali contenuti nel pignoramento risultano conformi a quelli contenuti nella certificazione notarile;
- e) che in base alla certificazione notarile prodotta, sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la regolarità delle iscrizioni;
- f) che l'esecutato, in base alla certificazione notarile in atti, al momento del pignoramento risulta proprietario dell'immobile de quo;

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta ed estrazione: della visura storica per immobile, della visura attuale per immobile, della planimetria catastale, dell'estratto di mappa e dell'atto di provenienza all'esecutato.

**Stato delle trascrizioni a favore di [REDACTED] e dei suoi danti
causa succedutisi nel ventennio**

1) a favore di [REDACTED], ed a carico di [REDACTED], con formalità eseguita il 19.11.1993 ai nn. 3364 reg. part. e 4985 reg. gen. In forza di atto di compravendita

a rogito notaio Adriano Casini di Roma del 27.10.1993 rep. 219.608;

2) a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] con formalità eseguita il 2.11.1992 ai nn. 3673 reg. part. e 5512 reg. gen. In forza atto di compravendita a rogito notaio Adriano Casini di Roma del 12.10.1992, rep. 187.998.

3) [REDACTED] proprietaria ultraventennale.

**Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei
nominativi sopra indicati.**

1) a carico di [REDACTED] per il periodo dal 27 ottobre 1993 all'8 marzo 2000

- pignoramento trascritto l'8 marzo 2000 ai nn. 670 reg. part. e 991 reg. gen. a favore della Banca di Roma SpA con sede in Roma.

2) a carico di [REDACTED] per il periodo dal 12 ottobre 1992 al 19 novembre 1993:

- ipoteca iscritta il 16 Ottobre 1993 ai nn. 717 reg. part. e 4457 reg. gen. a favore della banca di Roma SpA con dede in Roma per L. 240.000.000 di cui L. 80.000.000 per capitale a garanzia di un mutuo concesso dalla

suddetta banca con atto a rogito del notaio Adriano Casini di Roma del 15.10.1993, rep. n. 218.616.

3) a carico di [REDACTED] per il periodo dal ventennio al 2 novembre 1992:

- ipoteca iscritta il 24 settembre 1992 ai nn. 856 reg. part. e 4930 reg. gen. a favore della Banca di Roma SpA, con sede in Roma, per L. 300.000.000 di cui L. 100.000.000 per capitale a garanzia mutuo concesso dalla suddetta banca con atto a rogito del notaio Adriano Casini di Roma del 21.09.1992, rep. n. 185.871

2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato.....; ecc.

Il C.T.U. ha effettuato il primo accesso all'immobile in data 21.02.2007 e, dopo aver preso atto dell'assenza dell'esecutato (all'uopo invitato con raccomandata a.r.) ha constatato che l'immobile presentava uno stato strutturale completamente fatiscente e diruto. L'accesso principale su Via S. Pietro era chiuso con pannellature in legno chiodate sulla struttura perimetrale. Da una ispezione perimetrale, lo scrivente ha accertato l'esistenza di un vano finestra aperto, nella parte posteriore del fabbricato, attraverso il quale, con un successivo accesso, ha effettuato la ricognizione di tutti gli ambienti interni costituenti l'immobile.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e ubicato in Segni, Via S. Pietro 61, ed è costituito da:

Palazzetto da cielo a terra, strutturato su tre piani, di vecchissima edificazione, completamente fatiscente e diruto, composto di: due camere, cucina e latrina, al piano terra, ampio disimpegno e tre camere al piano primo, una camera e un vano sottotetto al piano secondo.

Superfici

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie coperta: piano terra circa mq 51,50 – piano primo circa mq 65,50
– piano secondo circa mq 34,90.

Superficie utile: piano terra circa mq 41,30 – piano primo circa mq 50,00 –
piano secondo circa mq 26,90.

Dati Catastali

Il fabbricato è riportato nel N.C.E.U. di Roma – Comune Censuario di Segni
– al foglio M.U. particelle 138 sub 1 e 140 sub 15 (graffate tra loro) Cat.
A/5, Cl. 2, vani 7,5 – rendita euro 244,03

Confmanti

L'immobile confina con: Via S. Pietro, particelle 141 e 139, salvo altri.

Rifiniture

Il fabbricato presenta uno stato strutturale fatiscente e diruto. E' privo, di
rifiniture interne ed esterne.

*3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,
numero civico, piano, interno, dati catastali e confini),ecc.*

L'immobile oggetto di stima è rispondente quanto descritto nell'atto di
pignoramento posto a base del procedimento esecutivo.

*4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni.....;ecc.*

Non è stato necessario procedere a variazioni catastali.

*5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico
comunale.....;ecc.*

Il fabbricato è di vecchissima costruzione (la dichiarazione di
accatastamento è stata effettuata in data 29.91.1940). In base al vigente PRG
il fabbricato ricade in Zona A – Zona di preesistenza storico ambientale.

*6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.; ecc.*

Trattandosi di edificio di vecchissima costruzione, agli atti dell'U.T.C. non esistono pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto. Il tutto in conformità della certificazione rilasciata dall'Area Tecnica del Comune di Segni.

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti....; ecc.

Il bene dovrà essere venduto in un unico lotto e precisamente:

Quota e diritti di proprietà pari a 1/1 di:

In Comune di Segni Via S. Pietro 61 - Palazzetto da cielo a terra, strutturato su tre piani, di vecchissima edificazione, completamente fatiscente e diruto, composto di: due camere, cucina e latrina, al piano terra, ampio disimpegno e tre camere al piano primo, una camera e un vano sottotetto al piano secondo.

Superficie coperta: piano terra circa mq 51,50 – piano primo circa mq 65,50 – piano secondo circa mq 34,90.

Superficie utile: piano terra circa mq 41,30 – piano primo circa mq 50,00 – piano secondo circa mq 26,90.

Riportato nel N.C.E.U. di Roma – Comune Censuario di Segni – al foglio M.U. particelle 138 sub 1 e 140 sub 15 (graffate tra loro) Cat. A/5, Cl. 2 vani 7,5 – rendita euro 244,03 -_Confinante con: Via S. Pietro, particelle 141 e 139, salvo altri._Il fabbricato è privo di rifiniture interne ed esterne.

Valore stimato e prezzo a base d'asta: euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00)

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota.....; ecc.

L'immobile è interamente pignorato.

9) accertare se l'immobile è libero o occupato.....; ecc.

L'immobile è attualmente libero.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge.....; ecc.

Non ricorrono le fattispecie enunciate nel quesito.

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali, ecc.

Per quanto è stato possibile accertare non esiste alcuno dei vincoli oggetto del presente quesito. Inoltre non esistono diritti demaniali, o usi civici o oneri di natura condominiale. L'unità abitativa fruisce di un accesso secondario dal vano scala del finitimo fabbricato di Via Felici n. 39 del quale sono porzione alcuni vani dell'immobile oggetto di stima. Pertanto, lo stesso è interessato dalle spese condominiali per eventuali e futuri oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio di Via Felici n. 39.

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.....;ecc.

CRITERI DI STIMA

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri.

a – Con metodo analitico mediante capitalizzazione dei redditi.

b – Con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona. Parametro adottato “metro quadrato di superficie coperta”.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca e l'accertamento del più probabile prezzo di mercato. Il tutto strettamente connesso con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

STIMA

1° Metodo

Determinazione valore mediante capitalizzazione dei redditi

Il reddito posto a base di valutazione, determinato con separata analisi, è stato calcolato in conformità della legislazione vigente in materia di locazioni. Il tutto riferito a un normale stato di fruizione dell'immobile.

Reddito annuo lordo = Canone annuo di locazione

$$€ 700,00 \text{ mese} \times 12 = € 8.400,00$$

Spese annue a carico del proprietario

- Manutenzione e reintegrazione, assicurazione, amministrazione, sfitti ed inesigibilità, imposte e registrazione contratto. Quota complessiva di incidenza: determinata pari al 30% del reddito lordo.

Saggio di capitalizzazione

In base alle indagini eseguite, tenuto conto delle specifiche ed intrinseche caratteristiche dell'immobile in esame e del rischio di investimento, si fissa un saggio di capitalizzazione pari al 2,50%.

Determinazione valore

$$\text{Reddito netto} = € 8.400,00 - 30\% = € 8.400,00 - 2.520,00 = € 5.880,00$$

$$V = € 5.880,00 : 0,025 = € 235.200,00$$

2° Metodo

Determinazione valore mediante applicazione del più probabile prezzo di mercato.

Esperate opportune indagini di mercato, preso atto delle quotazioni di beni simili o assimilabili in zona, tenuto conto delle offerte delle più accreditate agenzie immobiliari presenti in loco, si procede alla determinazione del valore, riferito a un normale stato di fruizione dell'immobile, con l'adozione delle seguenti quotazioni unitarie:

- Superficie coperta abitazione = euro 1.600,00 mq

Determinazione valore

- Superficie coperta abitazione = mq 151,90 x 1.600,00 = € 243.040,00

Dalla media delle risultanze calcolate con i due metodi di stima, si determina la seguente valutazione:

€ (235.200,00 + 243.040,00) : 2 = 239.120,00

Detrazioni:

- Oneri e costi per la esecuzione delle opere

di ristrutturazione necessarie per rendere l'unità immobiliare normalmente fruibile

a) spese tecniche e amministrative € 10.000,00

b) lavori di ristrutturazione mq 151,90x 950,00 = € 144.305,00

totale € 154.505,00

DETERMINAZIONE VALORE STATO ATTUALE

Euro 239.120,00 – 154.505,00 = euro 84.615,00

In cifra tonda euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00)

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione... ..; ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione contenente le risposte a tutti i quesiti di incarico.

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica... ..; ecc

IL C.T.U. ha provveduto ad inviare nelle forme di rito, a mezzo posta ordinaria, copia del presente elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e ai debitori, entro i 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (27.09.2007), assegnando alle parti termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza, per far pervenire allo scrivente note di osservazione al proprio

elaborato.

15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione... ..ecc.

Se perverranno osservazioni da parte del Creditore procedente e/o da parte dell'esecutato, lo scrivente interverrà all'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita (27.09.2007) per rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata.....;

Il C.T.U. ha depositato l'elaborato peritale entro il termine di gg. 10 prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, sia su supporto cartaceo e sia su supporto informatico cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

17) allegare alla relazione documentazione fotografica.....;

La documentazione fotografica è allegata alla presente relazione. (supporto cartaceo e cd-rom)

18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale.....;ecc.

Alla relazione sono allegati: la planimetria catastale, l'estratto di mappa, le visure catastali: storiche e attuali, la certificazione rilasciata dall'Area Tecnica del Comune di Segni, la documentazione fotografica, il cd-rom contenente l'elaborato peritale e i relativi allegati, la descrizione del bene in tre copie e il modulo di primo controllo, su fogli a parte.

19) segnalare tempestivamente.....; ecc

Non si sono avuti ostacoli all'accesso.

20) provvedere a redigere, su apposito foglio.....; ecc.

La descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento sono allegati alla

presente, in triplice copia e su foglio a parte.

21) estrarre copia del fascicolo; ecc.

Il fascicolo dell'esecuzione non è stato consegnato allo scrivente.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto Esperto così conclude:

La vendita oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare n° 547/99 promossa da: BANCA DI ROMA SPA contro [REDACTED] deve essere effettuata in un unico lotto ed in conformità di quanto riportato nella seguente descrizione:

UNICO LOTTO

Quota e diritti di proprietà pari a 1/1 di:

L'immobile sito in Segni, Via S. Pietro 61, costituito da:

Palazzetto da cielo a terra, strutturato su tre piani, di vecchissima edificazione, completamente fatiscente e diruto, composto di: due camere, cucina e latrina, al piano terra, ampio disimpegno e tre camere al piano primo, una camera e un vano sottotetto al piano secondo.

Superfici

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie coperta: piano terra circa mq 51,50 – piano primo circa mq 65,50 – piano secondo circa mq 34.90.

Superficie utile: piano terra circa mq 41,30 – piano primo circa mq 50,00 – piano secondo circa mq 26,90.

Dati Catastali

Il fabbricato è riportato nel N.C.E.U. di Roma – Comune Censuario di Segni – al foglio M.U. particelle 138 sub 1 e 140 sub 15 (graffate tra loro) Cat. A/5, Cl. 2, vani 7,5 – rendita euro 244,03

Confinanti

L'immobile confina con: Via S. Pietro, particelle 141 e 139, salvo altri.

Rifiniture

Il fabbricato presenta uno stato strutturale fatiscente e diruto. E' privo, di rifiniture interne ed esterne.

VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 84.000,00 (ottantaquattromila/00)

Tanto doveva il sottoscritto per l'adempimento dell'incarico conferitogli.

Allegati:

- modulo di primo controllo
- planimetria catastale,
- estratto di mappa,
- visure catastali: storiche e attuali,
- titolo di proprietà;
- certificazione rilasciata dall'Area Tecnica del Comune di Segni,
- documentazione fotografica,
- cd-rom contenente l'elaborato peritale e i relativi allegati,
- descrizione del bene in tre copie, su fogli a parte.

Velletri 18.07.2007

L'ESPERTO
(geom. Michele Casadonte)



COMUNE DI SEGNI
PROVINCIA DI ROMA

AREA TECNICA E TECNICO MANUTENTIVA

Protocollo n° 3057/Risp.

Del 30.03.2007

Al Geom. Michele Casadonte
C.so della Repubblica
00049 Velletri (Roma)

Oggetto: risposta Vostra richiesta.

In merito alla Vostra richiesta presentata in data 06.03.2007 protocollo 3057, intesa ad ottenere copia di eventuali autorizzazioni Edilizie rilasciate a nome del Sig. [REDACTED] attuale proprietario e della Sig.ra [REDACTED] vecchie proprietarie dell'immobile sito in Segni Via S. Pietro n° 9 già n° 61 e distinto in catasto al Foglio M.U. particella 138 sub 1 e Particella 140 sub 15.

Si fa presente, visti gli atti d'ufficio, che a nome dei Sig.ri su indicati non risulta alcuna autorizzazione per lavori edili.



Il Tecnico Comunale
(Geom. Gianfranco Duelli)

Via Umberto 1° n° 99 – 00037 – SEGNI (Roma) – Tel. (06) 97.26.21 – Fax (06) 97.66.600