



TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n.788/11 promossa da:

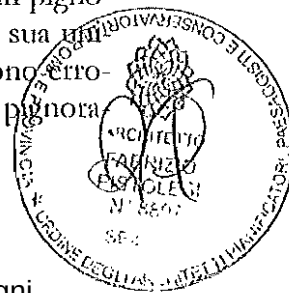
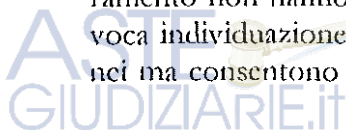


vs

Il sottoscritto **arch. Fabrizio Pistolesi**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.e C. di Roma e Provincia al n. 8807, con studio professionale in Velletri Via E.R. Galvaligi n. 16, con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **dott. Riccardo Audino**, veniva nominato esperto nell'Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe ed invitato per il giuramento ed il conferimento dell'incarico nell'udienza del **12 marzo 2012**.

Presentatosi, dopo aver prestato giuramento ripetendo la formula di rito innanzi al Sig. G.E., dallo stesso riceveva i 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); acquisisca, 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'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio da parte della pubblica amministrazione, della relativa richiesta; acquisisca 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 individuazione del bene; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignora



mento, 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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, 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 e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 congruagli in denaro; proceda, 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;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando, se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 indichi 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 acquisisca 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; accerti 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 me-

- desimo); rilievo 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).

Dopo aver acceduto ai luoghi di causa in data **11.08.2012**, come da verbali d'accesso, all'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri, e agli uffici dell'Agenzia del Territorio di Roma, il sottoscritto è in grado di fornire le seguenti risposte ai quesiti:

QUESITO 1:

"verifichi, 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); acquisisca, 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'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio da parte della pubblica amministrazione, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)".

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. . Oggetto dell'esecuzione sono i diritti reali di cui è titolare
di cui la s

co e che di seguito si descrivono:

1. Diritto di nuda proprietà della _____ sul cespite immobiliare
sito in Velletri, via di Casale Malatesta s.n.c., di cui risultano usufruttuari il :



_____ consistente in un villino bifamiliare composto di due appartamenti e relative pertinenze e più precisamente:

- a. unità immobiliare a destinazione residenziale al solo piano terra identificata con l'interno 1, con corte esclusiva di pertinenza, censita nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio 90, particella 200, sub 501 e 502 (graffato) ora 506 e 507 (graffato), categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47;
- b. unità immobiliare a destinazione residenziale, su due piani, piano terra e piano primo, identificata con l'interno 2, con corte esclusiva di pertinenza, censita nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio 90, particella 200, sub 503 e 504 (graffato) ora 508 e 509 (graffato), categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 468,68;
- c. terreno residuo limitrofo alle aree cortilizie di pertinenza delle due unità immobiliari di cui alle lettere a e b, di complessivi mq. 964, distinto nel Catasto dei Terreni del comune di Velletri al foglio 90, particella 682, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: are 09 ca 64, reddito dominicale: euro 13,69, reddito agrario: euro 7,97.

2. Diritto di proprietà della _____, di cui la _____ sul terreno sito in Velletri, località Cinque Archi, distinto nel Catasto Terreni del comune di Velletri al foglio 129, particella 72, qualità: Pascolo, classe: 2, superficie: are 60 ca 50, reddito dominicale: euro 6,25, reddito agrario: euro 1,87.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre acquisito i titoli di provenienza degli immobili di cui sopra:

1. Atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Pennazzi Catalani in Velletri, rep. n. 53744, trascritto con nota di trascrizione presentata con Modello Unico n.266.1/2007 il 15.01.2007, in atti dal 30.01.2007, con cui la _____ acquistava la nuda proprietà e i sigg.ri _____ l'usufrutto vitalizio dalle sigg. _____
2. Atto di compravendita a rogito del notaio Rodolfo Jannitti Piromallo in Ariccia del 12.07.1994 rep.n. 66018, trascritto con Voltura n. 11486.1/1995 in atti dal 10.06.1995, con cui la _____, amministratore unico _____ acquistava la proprietà.

Infine in base al certificato notarile è stato predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili in Velletri:

1. Sugli immobili di cui al punto 1, non grava alcuna trascrizione pregiudizievole, sono invece gravati dalla seguente iscrizione:
 - a) Ipoteca giudiziale iscritta in data 17 ottobre 2007 al n. 2118 di formalità, a favore della _____ con sede in _____ ed ipotecariamente domiciliata in _____ per euro 400.000,00 e a garanzia del capitale di euro 322.718,88.
2. Sul terreno di cui al punto 2, non grava alcuna trascrizione pregiudizievole, risulta invece gravato dalla seguente iscrizione:

- b) Ipoteca giudiziale iscritta in data 17 ottobre 2007 al n. 2118 di formalità, a favore della _____ con sede in _____ ed ipoteca-
riamente domiciliata in _____ per euro 400.000,00 e a ga-
ranzia del capitale di euro 322.718,88

Quanto oggetto di esecuzione risulta, limitatamente ai diritti sopra indicati, alla _____
alla _____ che della _____
_____ ed è correttamente descritto nell'atto di pignoramento.

QUESITO 2:

"descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando detta-
gliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteri-
stiche 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...)".

Le unità negoziali oggetto dell'esecuzione, di cui la _____ e la _____
_____ che della _____ sono titolari dei
diritti reali sopra descritti, riguardano due distinti immobili e più precisamente:

1. villino bifamiliare composto di due unità immobiliari a destinazione residenziale
con relative aree cortilizie di pertinenza esclusiva, sito in territorio del comune di Velletri,
via di Casale Malatesta s.n.c. ed annesso terreno a destinazione agricola. Il fabbricato di
cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è una palazzina di due piani
fuori terra, realizzata in varie fasi, con struttura portante parte in muratura e parte in con-
glomerato cementizio armato. È di discreta qualità architettonica, la facciata principale
risulta completamente rifinita e tinteggiata di bianco, mentre le facciate laterali risultano
allo stato grezzo o con solo intonaco sbruffato. L'accesso da via Casale di Malatesta av-
viene tramite un cancello pedonale ed un cancello veicolare con apertura motorizzata che
immette su un viale comune che porta al piazzale antistante il fabbricato. Il lotto è recinta-
to con paletti di ferro e rete metallica. Le finiture interne degli appartamenti sono di di-
screta qualità e in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in monocottura cera-
mica di color cotto per l'unità immobiliare 1a, posti in opera "a rombo", mentre di colore
rosa chiaro, sempre con posa a rombo per l'unità 2a. La scala dell'unità 1a è rivestita in
travertino. I battiscopa sono in monocottura ceramica dello stesso colore dei pavimenti, le
pareti sono tinteggiate con tinta lavabile di colore chiaro, mentre nei bagni e nella cucina
le pareti sono rivestite in mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni sono di legno, dotati di
vetrocamera con persiane esterne in metallo del tipo antieffrazione. L'impianto di riscal-
damento è autonomo, con caldaia a gas g.p.l. e corpi scaldanti del tipo a termosifone. A
ridosso dell'unità immobiliare 1a si trova una grotta che viene ancora usata per la conser-
vazione dei prodotti agricoli e del vino.

Individuazione catastale

1. Cespite immobiliare composto dalle seguenti unità:

- a. unità immobiliare a destinazione residenziale al solo piano terra, identificata
con l'interno 1, censita nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio
90, particella 200, sub 506 (ex 501) e 507 (ex 502) (graffato) appartamento
corte esclusiva di pertinenza di circa mq. 392.



- b. unità immobiliare a destinazione residenziale sviluppata su due piani, piano terra e piano primo, identificata con l'interno 2, con corte esclusiva di pertinenza, censita nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio 90, particella 200, sub 508 (ex 503) e 509 (ex 504) (graffato), appartamento e corte esclusiva di pertinenza di circa mq. 900..
- c. terreno residuo limitrofo alle aree cortilizie di pertinenza delle due unità immobiliari di cui alle lettere a e b, di complessivi mq. 964, distinto nel Catasto dei Terreni del comune di Velletri al foglio 90, particella 682, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: are 09 ca 64, reddito dominicale: euro 13,69, reddito agrario: euro 7,97.

Calcolo delle superfici utili o di calpestio:

- **1_a APPARTAMENTO Int.1 con corte esclusiva di pertinenza** nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio 90, particella 200, sub 506 e 507 (graffato) già 501 e 502 (graffato).

PIANO TERRA

Le superfici utili residenziali sono:

LOCALE	MISURE	MQ.
Ingresso-soggiorno	5,10 x 3,26	16.62
Cucina pranzo	2,75 x 3,65	10.03
disimpegno	1,90 x 1,20	2.28
Camera matrimoniale	3,80 x 3,10	11.78
Camera singola	3,15 x 3,10 + 0,90 x 1,20	10.84
bagno	2,80 x 1,80	5.04
	totale superfici utili residenziali	56.59 m²

Le superfici utili NON residenziali sono:

LOCALE	MISURE	MQ.
Portico	7.45 x 2,50 + 0.15 x 1.45	23.19
Area cortilizia di pertinenza		392.00
	totale superfici utili non residenziali	m² 415.19

- **1_b APPARTAMENTO Int.2 con corte esclusiva di pertinenza** nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio 90, particella 200, sub 508 e 509 (graffato) già 503 e 504 (graffato)

PIANO TERRA

Le superfici utili residenziali al piano terra sono:

LOCALE	MISURE	MQ.
Ingresso-soggiorno	4,00 x 5,10	20.40
Cucina pranzo	4,00 x 3,10	12.40
Disimpegno	1,05 x 1,54 + 0.54 x 1.20	2.27

Vano scala		2.04
bagno	1,80 x 1,54	2.77
	totale superfici utili residenziali	39.88 m²

Le superfici utili NON residenziali al piano terra sono:

LOCALE	MISURE	MQ.
Portico	5.70 x 2.50	14.25
Area cortilizia di pertinenza		900.00
	totale superfici utili non residenziali	914,25 m²

PIANO PRIMO

Le superfici utili residenziali al piano primo sono:

LOCALE	MISURE	MQ.
Letto matrimoniale	4,15 x 4,00 + 1.10 x 3.05	19.95
Letto	4,20 x 3,20	13.44
Letto	2,85 x 3,75	10.68
Disimpegno	3,45 x 1,00 + 0.20 x 1.00	3.65
Vano scala		3.08
ripostiglio	1,00 x 2,00	2.00
bagno	2,85 x 3,20	9.12
	totale superfici utili residenziali	61.92 m²

Le superfici utili NON residenziali al piano primo sono:

LOCALE	MISURE	MQ.
Balcone	7,70 x 2,00 + 2,82 x 3,45	25.12
Balcone	3,50 x 2,00	7.00
	totale superfici utili non residenziali	32,12 m²

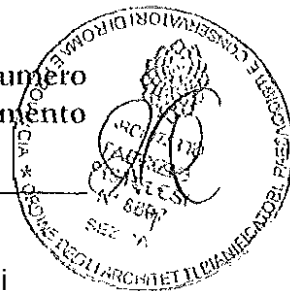
2. Terreno sito in Velletri, località Cinque Archi, distinto nel Catasto Terreni del comune di Velletri al foglio 129, particella 72, qualità: Pascolo, classe: 2, superficie: are 60 ca 50, reddito dominicale: euro 6,25, reddito agrario: euro 1,87.

Il terreno risulta privo di coltivazioni in atto mentre è stata rilevata la presenza di alcuni alberi di alto fusto e piante di ulivo. Sui confini del lotto sono presenti alcuni paletti di cemento, testimonianza probabilmente di una vecchia recinzione, che allo stato attuale risulta però priva di rete metallica. Durante l'accesso è stata rilevata la presenza di alcune baracche ed un accumulo di materiale di scarto di cantiere, proveniente probabilmente da una costruzione abusiva sul lotto limitrofo.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono risultati corretti.

QUESITO 3:

“accerti 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 individuazione del bene; 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".

Tutti i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

QUESITO 4:

"proceda, 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".

La documentazione catastale è risultata conforme ai titoli edilizi presenti presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Velletri. Non risultava però accatastato il portico esterno ed il balcone sovrastante al piano primo in quanto realizzato successivamente all'ottenimento dei titoli edilizi in sanatoria e privo delle necessarie autorizzazioni edilizie.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto all'inserimento in mappa del portico ed alla relativa variazione delle planimetrie catastali per ampliamento.

QUESITO 5:

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

Immobile in Velletri, via Casale Malatesta, foglio 90 particelle 200 e 682 :

nella zonizzazione della vigente Variante Generale al PRG del comune di Velletri, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 66 del 14.02.2006, l'immobile si trova in "zona E : Aree destinate alle attività agricole" sottozona E2 di salvaguardia paesistica ed ambientale.

Immobile in Velletri, località Cinque Archi, foglio 129 particella 72 :

nella zonizzazione della vigente Variante Generale al PRG del comune di Velletri, l'immobile si trova in "zona E : Aree destinate alle attività agricole".

con le seguenti norme tecniche d'attuazione:

Per tutte le zone agricole si applica, come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva L.R. n. 8/2003. In particolare, per le zone boscate E1 trova applicazione la specifica normativa prevista dall'art. 10 della L.R. n. 24/98.

Per le zone E2 di salvaguardia paesistica ed ambientale, le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 9 e le misure di salvaguardia contenute nell'art. 8 della legge n. 29/77 fino all'approvazione da parte della Regione, del Piano d'assetto del Parco".

Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n.

Deliberazione Consiliare

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o conces-

ma 5° del D.P.R. 6 Giugno 1974, n. 47”.

Il fabbricato oggetto di perizia è stato realizzato in varie epoche, come risulta dagli atti presenti presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Velletri: la prima realizzazione riguarda un vecchissimo fabbricato la cui epoca di costruzione, come da dichiarazione allegata, risulterebbe addirittura precedente all'anno 1929; tale fabbricato, come riportato dalla domanda di condono edilizio presentata in forza della legge 47/'85 in data 01.10.1986 (pratica edilizia n.13349, pratica di sanatoria n.7702) dalla [redacted] monetta, venne poi ampliato senza le prescritte autorizzazioni edilizie e sanato in forza del **Permesso di Costruire in Sanatoria n.424 del 08.09.2006.**

presentata ulteriore istanza
to della quale la sig.ra _____
la n. 436 del 25/09/2006

Per tale condizione tale ab

conformità prevista dal citato art.36, con l'ulteriore precisazione che il fabbricato ricade in area vincolata (vedasi risposta al quesito n.11) per cui già nell'anno 2003 ottenne il Nulla Osta ai sensi del D.Lgs 42/2004, con determinazione n.162 del 12.12.2003 del Comune di Velletri ai sensi della L.R. 59/95, trasmessa alla Soprintendenza in data 23.12.2003, ed è quindi soggetto, ai fini dell'acquisizione della sanatoria, alla verifica di compatibilità paesaggistica ai sensi del disposto del D.Lgs. 42/2004, art.167, comma 4; "L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001", n. 380 di ulteriore Nulla Osta.

Per la regolarizzazione del porticato è richiesto altresì il Nulla Osta dell'ex Genio Civile per opere realizzate in zona sismica in conglomerato cementizio armato, mentre il fabbricato, a cui il portico è stato annesso, è stato già dichiarato idoneo con certificazione di idoneità sismica redatta dall'ing. Giulio Nardini con deposito presso il competente ufficio della Regione Lazio prot. n. RM0651234 del 20.09.2005.

Dalle verifiche espletate presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Velletri, non risulta per il fabbricato oggetto di esecuzione la certificazione di agibilità e/o abitabilità.

2. Terreno in località Cinque Archi:

per le baracche precarie rilevate durante il sopralluogo nel terreno non è da prevedersi alcuna procedura di sanatoria e nella valutazione economica si terranno presenti gli oneri per la rimozione ed il trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

QUESITO 7:

"dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

L'oggetto di esecuzione può essere distinto in tre lotti di vendita separati. Per il fabbricato di via Casale Malatesta la parte di terreno agricolo che non fa parte delle corti urbane annesse alle due unità residenziali e su cui insiste il viale di accesso comune, viene congiunta alle due unità nella misura del 50%, vista anche la modesta estensione dello stesso che lo rende irrilevante dal punto di vista della redditività agricola, non rendendo conveniente allo stato attuale procedere ad operazioni di frazionamento. Pertanto i lotti di vendita risultano:

- Nuda proprietà della seguenti porzioni del fabbricato sito in Comune di Velletri, località via di Casale Malatesta s.n.c., e in particolare :

1. Appartamento posto al piano terreno, distinto con il numero di interno 1 (uno) composto da due camere, soggiorno, cucina e bagno, con porticato e area cortilizia di pertinenza esclusiva di circa mq. 392 oltre ad area a destinazione agricola comune di complessivi mq. 964; confinante con appartamento int.2

(due), proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, distacco verso strada vicinale salvo altri;

L'unità immobiliare è ora censita nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio 90, particella 200, sub 506 e 507 (graffato) categoria A/7, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 383,47, appartamento con corte esclusiva di pertinenza, oltre a terreno limitrofo a destinazione agricola, da attribuirsi indiviso all'unità immobiliare sopra descritta nella misura del 50%, censito nel Catasto dei Terreni del comune di Velletri al foglio 90, particella 682, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: are 09 ca 64, reddito dominicale: euro 13,69, reddito agrario: euro 7,97.

2. Appartamento sviluppato al piano terreno e al piano primo, distinto con il numero di interno 2 (due) composto di soggiorno, cucina pranzo e bagno, al piano terra e di tre camere da letto con disimpegno, bagno e due balconi al piano primo. All'unità immobiliare descritta è annesso al piano terra un porticato e un'area cortilizia di pertinenza esclusiva di circa mq. 900, oltre ad area a destinazione agricola comune di complessivi mq. 964; confinante con appartamento int.1 (uno), proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, distacco verso strada vicinale salvo altri;

L'unità immobiliare è ora censita nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio 90, particella 200, sub 508 e 509 (graffato) categoria A/7, classe 2, Consistenza 5,5 vani, rendita euro 468,68, appartamento con corte esclusiva di pertinenza, oltre a terreno limitrofo a destinazione agricola, da attribuirsi indiviso all'unità immobiliare sopra descritta nella misura del 50%, censito nel Catasto dei Terreni del comune di Velletri al foglio 90, particella 682, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: are 09 ca 64, reddito dominicale: euro 13,69, reddito agrario: euro 7,97.

- Piena proprietà del terreno agricolo sito in territorio del Comune di Velletri, località Cinque Archi, e più precisamente:

3. Terreno, esteso per circa mq. 6.050, censito nel Catasto Terreni del Comune di Velletri al foglio 129, particella 72, qualità Pascolo, classe 2, superficie are 60 ca 50, reddito dominicale euro 6.25 e reddito agrario euro 1.87; confinante con proprietà [REDACTED] acquedotto del Comune di Cisterna, fosso salvi altri.

QUESITO 8:

“dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, 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”.



Gli immobili non sono stati pignorati pro quota.

QUESTITO 9:

“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando, se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.

L'appartamento descritto al punto 1/a della risposta al quesito n.2 risulta occupato dall'usufruttuaria _____.

L'appartamento descritto al punto 1/b della risposta al quesito n.2 risulta occupato dalla nuda proprietà _____ e dal _____.

Il terreno descritto al punto 2 della risposta al quesito n.2 risulta concesso in comodato d'uso gratuito, con atto verbale, al _____; come da dichiarazione resa in occasione dell'accesso, sia dalla s _____ sia dal _____.

QUESTITO 10:

“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.

Non trattasi di caso del genere.

QUESTITO 11:

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”.

L'immobile abitativo è ubicato in area soggetta ai criteri di tutela individuati dall'art. 142 co 1 lett.c del Decreto Legislativo n.42 del 2004, che sottopone a vincolo paesistico i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua già iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di seguito denominata fascia di rispetto.

I fiumi i torrenti e i corsi d'acqua sono costituiti da quelli iscritti negli elenchi delle acque pubbliche riportati nelle Gazzette Ufficiali relativi ai cinque capoluoghi di provincia della Regione; sono inoltre da tutelare ai fini paesistici tutte le sorgenti iscritte negli elenchi delle acque pubbliche individuate nelle tavole B del PTPR.

Nel caso in esame, trattasi della fascia di rispetto di ml 150,00 del Fosso Maschero o delle Congiunte o fosso di Cisterna, identificato nella cartografia del PTPR con il n° _____.

c058_0328, (rif. Legge R.D. 17/2/1910 e G.U. n° 146 del 22/06/1910), per il quale il Comune di Velletri ha provveduto ad inoltrare alla regione Lazio una nota di rettifica (riguardante il percorso) nel novembre 2008. Le modalità di tutela e la disciplina relativa nell'area, sono esplicitate dall'art. 35 delle NTA del P1PR, che si allegano alla presente. Tale vincolo è graficizzato sulla tavola "B-Beni Paesaggistici" del P1PR relativa al territorio comunale di Velletri.

Sulla tavola "A-Sistemi ed ambiti del paesaggio" del P1PR l'immobile ricade all'interno del Paesaggio Agrario di continuità, con modalità di tutela e disciplina individuate dall'art.26 delle NTA del P1PR, che si allegano alla presente.

L'immobile è altresì ricompreso all'interno del perimetro delle aree che individuano, con la Tavola "C-Beni del patrimonio Naturale e Culturale", relativa al territorio velitero, i seguenti beni:

PATRIMONIO NATURALE: soggetti ai criteri di tutela individuati dall'art. 143 del Decreto Legislativo 42 del 2004, "Ambiti Prioritari per progetto di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio naturale", come ambito ricadente all'interno del "Sistema agrario a carattere permanente" ai sensi dell'art. 31 bis e 31 bis 1 della LR.24/98.

PATRIMONIO CULTURALE: l'immobile è inoltre interessato parzialmente dalla fascia di rispetto di 50 metri di una "Viabilità Antica" identificata dalla sigla VA_0842 (allegato H2 alla tavola "C" del P1PR):

ID_RL	va_0842	va_0842
Nome	senza nome	
CTR	sn	
Tipo	Shade secondarie dubbie	
FONTE	Carta Archeologica del territorio di Roma (Lugli) - F6	
Note	inesistente su CTR	

Per il terreno descritto al punto 2 della risposta al quesito n.2 non risultano vincoli. Come precisato però nel Certificato notarile redatto dal dott. Raffaele Casertano, dalla visura catastale storica risulta che il Comune di Velletri è titolare del "diritto di pascolo" sino al 12 luglio 1994, ma non risulta trascritto alcun atto di affrancazione nel periodo compreso tra il 1 gennaio 1982- data di inizio dell'informatizzazione della Conservatoria di Velletri ed il 16 dicembre 2011. Nell'atto del notaio Rodolfo Jannitti Piromallo del 12 luglio 1994 non viene fatta alcuna menzione a tale diritto.

QUESITO 12:

"determini 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 provve-

dimento 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)".

Per determinare il più probabile valore degli immobili è stato adottato il criterio di stima "sintetico" basato sulla determinazione del valore di mercato.

Al fine della determinazione del valore venale commerciale "di mercato" delle unità immobiliari a destinazione residenziale oggetto dell'esecuzione, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dei successivi lavori di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione, del tipo di finiture, delle pertinenze e dei servizi.

La determinazione del valore venale commerciale dei fabbricati viene fatta, secondo la comune pratica professionale, con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, e non su quella netta utile calpestabile, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal D.P.R. 138/98, (vedasi schede allegate di calcolo della superficie commerciale) tenendo conto delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti all'ultimo semestre pubblicato : 2° semestre 2012, redatto sulla base di suddivisioni del territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.), vedasi schede allegate.

Per gli immobili oggetto di stima:

- Fabbricato in Velletri, via Casale Malatesta snc :

il codice di zona (Suburbana) rilevato dalle quotazioni OMI è "E3" e per la tipologia "Abitazioni civili" con stato conservativo normale i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di 1.300,00 a un massimo di 1800,00. In considerazione quindi della zona, della distanza dal centro storico e della posizione della palazzina che affaccia su un ampio spazio a verde, confortato anche dai valori desunti nelle principali agenzie immobiliari di Velletri, si è ritenuto valido il valore di riferimento di **Euro 1.500,00 al mq. di superficie commerciale**.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo i criteri dettati dall'allegato "C" al D.P.R. 23.03.1998 n.138 (vedasi schede di calcolo allegate):

La determinazione del valore venale commerciale dei terreni viene fatta, secondo la comune pratica professionale, con il criterio a mq. di superficie commerciale tenendo conto delle informazioni desunte dalle principali agenzie immobiliari di Velletri.

Per il terreno agricolo in via Casale Malatesta, limitrofo alle corti urbane del fabbricato sopra descritto, che risulta già incluso nella proprietà in quanto totalmente recintato e sul quale insiste sia il viale d'accesso che il relativo cancello, è stato determinato un valore di **euro 15,00 / mq.**

Per il terreno agricolo di località Cinque Archi, tenuto conto dell'assenza di coltivazioni in atto, dell'assenza di recinzione e della distanza dal centro storico, è stato determinato un valore di **euro 10,00 / mq.**

STIMA SINTETICA

1. Villino bifamiliare a destinazione residenziale composto dalle seguenti unità:

- a. unità immobiliare a destinazione residenziale al solo piano terra, identificata con l'interno 1, censita nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio 90, particella 200, sub 506 (ex 501) e 507 (ex 502) (graffato) appartamento e corte esclusiva di pertinenza di circa mq. 392.

Superficie coperta mq.72,00 + mq.14,80 Superficie ponderata (porticato ed area cortilizia) = **Superficie commerciale mq. 86,80.**

CALCOLO ESTIMATIVO:

Appartamento PT interno 1 - foglio 90, particella 200, sub 506 e 507

Valore zona mq. 1.500,00 x Coefficiente correttivo totale 1,02342153 = Valore mq. 1.535,13

Superficie commerciale mq.86,80 x Euro 1.535,13 = **Euro 133.244,88**

- b. unità immobiliare a destinazione residenziale sviluppata su due piani, piano terra e piano primo, identificata con l'interno 2, con corte esclusiva di pertinenza, censita nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio 90, particella 200, sub 508 (ex 503) e 509 (ex 504) (graffato), appartamento e corte esclusiva di pertinenza di circa mq. 900.

Superficie coperta mq.130,00 + mq.31,90 Superficie ponderata (porticato, balconi ed area cortilizia) = **Superficie commerciale mq. 161,91**

CALCOLO ESTIMATIVO:

Appartamento PT e 1 interno 2 - foglio 90, particella 200, sub 508 e 509

Valore zona mq. 1.500,00 x Coefficiente correttivo totale 1,12550144 = Valore mq. 1.688,25

Superficie commerciale mq.161,91 x Euro 1.688,25 = **Euro 273.346,60**

- c. terreno residuo limitrofo alle aree cortilizie di pertinenza delle due unità immobiliari di cui alle lettere a e b, distinto nel Catasto dei Terreni del comune di Velletri al foglio 90, particella 682, qualità: vigneto, classe: 2, superficie: arc 09 ca 64, reddito dominicale: euro 13,69, reddito agrario: euro 7,97.

Superficie mq. 964,00

CALCOLO ESTIMATIVO:

Terreno - foglio 90, particella 682

Valore zona stimato = Euro 15,00

Superficie commerciale mq. 964,00 x Euro 15,00 = **Euro 14.460,00**

2. Terreno:

sito in Velletri, località Cinque Archi, distinto nel Catasto Terreni del comune di Velletri al foglio 129, particella 72, qualità: Pascolo, classe: 2, superficie: arc 60 ca 50, reddito dominicale: euro 6,25, reddito agrario: euro 1,87.

Superficie mq. 6.050,00

CALCOLO ESTIMATIVO:

Terreno - foglio 129, particella 72

Valore zona stimato = Euro 10,00

Superficie commerciale mq. 6.050 x Euro 10,00 = **Euro 60.500,00**



Pertanto il più probabile valore di mercato complessivo dei cespiti immobiliari sopra descritti è pari a complessivi : euro 481.551,47
(quattrocentoottantunocinquecentocinquantuno,47)

CALCOLO DEL VALORE DEI DIRITTI REALI SUGLI IMMOBILI DI CUI AL PUNTO 1 - NUDA PROPRIETÀ'

Quota pari al diritto di nuda proprietà e usufrutto vitalizio sulla porzione immobiliare in Comune di Velletri, via Casale Malatesta, con la _____ nuda proprietaria e la sig.ra _____ usufruttuaria.

Dalla tabella del valore comparativo usufrutto nuda proprietà rapportata al nuovo tasso legale dell' 2.50% in vigore dal 1 gennaio 2012, (allegato n.10) si deduce che per un'età del beneficiario che varia da 76 a 78 anni compiuti, è da applicarsi il coefficiente 12.00, che porta ad un valore percentuale dell'usufrutto pari al 30.00% e del 70.00% per la nuda proprietà. Quindi :

1_a : Appartamento PT interno 1 - foglio 90, particella 200, sub 506 e 507

- Valore del diritto di usufrutto Euro 133.244,88 x 30.00% = Euro 39.973,46
- Valore della nuda proprietà Euro 133.244,88 x 70.00% = Euro 93.271,42

1_b : Appartamento PT interno 2 - foglio 90, particella 200, sub 508 e 509

- Valore del diritto di usufrutto Euro 273.346,60 x 30.00% = Euro 82.003,98
- Valore della nuda proprietà Euro 273.346,60 x 70.00% = Euro 191.342,62

1_c : Terreno agricolo - foglio 90, particella 682, di are 9,64

- Valore del diritto di usufrutto Euro 14.460,00 x 30.00% = Euro 4.338,00
- Valore della nuda proprietà Euro 14.460,00 x 70.00% = Euro 10.122,00

Per quanto sopra il valore dei diritti reali afferenti alla nuda proprietà della sig. Casanova Gabriella degli immobili sopra descritti viene così calcolato:

$$\text{Euro } 93.271,42 + 191.342,62 + 10.122,00 = \text{Euro } 294.736,04$$

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA IN PERIZIA

1. Diritti di nuda proprietà del villino bifamiliare a destinazione residenziale in Velletri, via Casale Malatesta, composto da:

- a. unità immobiliare a destinazione residenziale al solo piano terra, identificata con l'interno 1, censita nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio 90, particella 200, sub 506 (ex 501) e 507 (ex 502) (graffato) appartamento e corte esclusiva di pertinenza di circa mq. 392.

**Valore della nuda proprietà (Euro 133.244,88 x 70.00 %) =
Euro 93.271,42**

- b. unità immobiliare a destinazione residenziale sviluppata su due piani, piano terra e piano primo, identificata con l'interno 2, con corte esclusiva di pertinenza, censita nel Catasto Fabbricati del comune di Velletri al foglio 90, particella 200, sub 508 (ex 503) e 509 (ex 504) (graffato), appartamento e corte esclusiva di pertinenza di circa mq. 900.

**Valore della nuda proprietà (Euro 273.346,60 x 70.00 %) =
Euro 191.342,62**

- c. terreno residuo limitrofo alle aree cortilizie di pertinenza delle due unità immobiliari di cui alle lettere a e b, di complessivi mq. 964, distinto nel Catasto dei Terreni del comune di Velletri al foglio 90, particella 682, qualità: vigneto, clas-

se: 2, superficie: are 09 ca 64, reddito dominicale: euro 13,69, reddito agrario: euro 7,97.

**Valore della nuda proprietà (Euro 14.460,00 x 70.00 %) =
Euro 10.122,00**

Dal valore complessivo dei beni sopra descritti vanno decurtati gli oneri per la regolarizzazione del porticato realizzato in assenza dei titoli edilizi, che da una stima sommaria possono essere individuati in circa Euro 15.000,00 comprensivi degli onorari tecnici e ripartiti in parti uguali tra le due unità immobiliari interessate.

Valore complessivo della nuda proprietà del bene di cui al punto 1 al netto delle spese per la regolarizzazione del portico :

- a) Euro 93.271,42 unità immobiliare interno 1
- b) Euro 191.342,62 unità immobiliare interno 2
- c) Euro 10.122,00 terreno agricolo (da attribuire alle due unità al 50%)
– 15.000,00 oneri previsti per la regolarizzazione porticato (al 50%)

Totale Euro 294.736,04

2. Diritto di proprietà della _____ al Terreno in Velletri, località Cinque Archi:

distinto nel Catasto Terreni del comune di Velletri al foglio 129, particella 72, qualità: Pascolo, classe: 2, superficie: are 60 ca 50, reddito dominicale: euro 6,25, reddito agrario: euro 1,87. Superficie commerciale mq. 6.050.

Dal valore di stima di Euro 60.500,00 vanno detratte le spese per la rimozione delle baracche abusive ed il trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta per cui viene stimata una somma forfetaria di Euro 3.500,00:

Valore complessivo del diritto di proprietà del bene di cui al punto 2 al netto delle spese per la rimozione delle baracche :

Euro 60.500,00

– 3.500,00 (oneri previsti per la demolizione baracche)

Totale Euro 57.000,00

Velletri,

Allegati :

1. verbali di sopralluogo;
2. planimetrie catastali vecchie e aggiornate, estratti planimetrici ed elenco subalterni;
3. atti notarili;
4. visure catastali;
5. estratti di mappa;
6. permessi di costruire in sanatoria;
7. estratti di P.R.G. e P.T.P.R.
8. schede di calcolo superfici;
9. calcoli estimativi;
10. Tabella per la valutazione della percentuale di usufrutto e nuda proprietà;
11. documentazione fotografica esterna ed interna;
12. Quotazioni banca dati osservatorio immobiliare Agenzia del Territorio;
13. descrizioni finali sintetiche.

