

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare  
MELIORBANCA S.p.A.  
contro



**Procedura n° 95/2010**  
**Giudice Esecutore dott. Riccardo Audino**



RELAZIONE DI STIMA

*Tecnico incaricato arch. Daniela Mongini  
iscritta all'Albo degli Architetti di Roma al n°7690  
iscritta all'Albo Civile del Tribunale di Velletri al n°1355  
con studio in Pomezia via Cavour, 30*



La sottoscritta arch. Daniela Mongini, con studio in Pomezia, via Cavour n° 30, in data 26.01.2011 ha prestato giuramento in qualità di C. T. U. per 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 e 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'art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza 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 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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D. P. R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40. Comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47;
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 sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, alla 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 di riscatto;
12. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui nsi 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 in data anteriore 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. Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RAPPORTO DI STIMA

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

- a) L'immobile oggetto del presente rapporto è sito nel Comune di Segni (RM) in via Rocca Massima n° 30.  
Trattasi di un appartamento posto al piano terra, distinto con l'interno 1 e composto da un ampio vano del tipo "monolocale" con funzione di ingresso, soggiorno e posti letto, cucina abitabile e un bagno.

L'appartamento è censito al Catasto Urbano del Comune di Segni al Foglio 31 part. 546 sub 501 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 309,87, via Rocca Massima s.n.c. piano T, interno 1. Intestato a [REDACTED] proprietaria per 1/1.

Confina con l'appartamento interno 2, strada interpoderale denominata via delle Querciole, via di Rocca Massima, salvo altri.

#### b) **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni:**

Trascrizioni a favore:

**Atto di Compravendita:** Atto Notaio Loredana Bocca in Palestrina del 17.11.2005 rep. 13.342/8.643; trascritto all'Agenzia del Territorio, Sezione distaccata di Velletri, il 18.11.2005 reg. gen. 6602, reg. part. 4130 Form. 4130.

Iscrizioni contro:

**Ipoteca:** Atto Notaio Loredana Bocca di Palestrina del 17.11.2005, Rep. 13343/8644 trascritto all'Agenzia del Territorio, Sezione distaccata di Velletri, il 18.11.2005 reg. gen. 6603, reg. part. 1499 Form 1499; a favore di Meliorbanca S.P.A. per mutuo fondiario.

**Pignoramento:** Atto Giudiziario del 03.02.2010 emesso dal Tribunale di Velletri rep.432 e trascritto il 23.03.2010 reg. gen. 1860, reg. part. 1065 Form 1065

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Il bene è sito a Segni (RM) in via Rocca Massima n° 30.

E' censito in Catasto Urbano dello stesso Comune al Foglio 31 part. 546 sub 501 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 309,87, via Rocca Massima s.n.c. piano T, interno 1. Intestato a [REDACTED] proprietaria per 1/1.

Confina con l'appartamento interno 2, strada interpoderale denominata via delle Querciole, via di Rocca Massima, salvo altri.

L'unità immobiliare è una porzione di un edificio maggiore che, a causa della morfologia del terreno, risulta avere un piano seminterrato con tre fronti fuori terra e due piani sovrastanti.

L'intero fabbricato è stato realizzato negli anni '70 con fondazioni su cordolo di calcestruzzo e murature portanti erette con blocchetti di tufo. Esternamente è completamente rifinito, con facciate intonacate e tinteggiate.

Al piano interrato è presente un'attività artigianale (carrozzeria).

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è localizzata al piano terra sul fronte prospiciente la via di Rocca Massima e ne occupa circa il 50% per una superficie lorda totale di mq.69,30. L'intera superficie è ripartita in un vano "salone" con funzione di ingresso, soggiorno e posti letto; in una cucina abitabile e in un bagno.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio, intonacate e tinteggiate. Quelle della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite di mattonelle in ceramica.

Le pavimentazioni sono pressoché uniformi in tutto l'appartamento e realizzate in maioliche di ceramica.

Gli infissi esterni sono in PVC color legno, con vetrocamera e persiane di protezione dello stesso materiale.

Gli infissi interni sono in legno e il portone d'ingresso è del tipo "blindato".

Il salone è dotato di caminetto con finiture in marmo e legno; è illuminato da una porta-finestra che si apre su di un ballatoio laterale la cui superficie in aderenza all'appartamento è di mq. 10,50 circa. Sempre nel vano salone è stata realizzata una scala di collegamento con il piano superiore. Tale porzione dell'edificio non risulta essere di proprietà della sig. [REDACTED] non è oggetto valutazione. Da quanto riferito dalla stessa proprietaria, il piano sovrastante non è al momento abitabile.

Tra la scala e il salone è stato realizzato un disimpegno per l'accesso alla cucina e al bagno. Il vano cucina ha una finestra sul fronte verso via di Rocca Massima, e pareti per lo più rivestite in maioliche di ceramica.

Il bagno ha una finestra che si apre sul lato verso via delle Querciole, ha pareti rivestite per la quasi totalità di maioliche ed è dotato di vasca con idromassaggio.

L'accesso all'appartamento è sul fronte verso via di Rocca Massima ed è delimitato da una corte cinta da un muretto perimetrale che si conclude in prossimità del portone d'ingresso. La superficie di tale porzione è di circa mq. 20,00.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, è allacciata alla fognatura e all'acquedotto comunale.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione buono.

Al momento del sopralluogo l'accesso all'appartamento dal cancello sulla via Rocca Massima non è agibile, si raggiunge l'unità immobiliare dal cancello su via delle Querciole, accesso destinato all'attività artigianale sita al piano seminterrato.

Riepilogo delle superfici lorde (comprehensive della muratura)

| Destinazione | Mq.   | Coeff. correttivo | condizioni  |
|--------------|-------|-------------------|-------------|
| Abitazione   | 69,30 |                   | buone       |
| Ballatoio    | 10,50 | 0,25              | sufficienti |
| Corte        | 20,00 | 0,25              | sufficienti |

### **3. CONFORMITA' A QUANTO CONTENUTO NEL PIGNORAMENTO**

L'immobile risulta conforme a quanto contenuto nel pignoramento del 03.02.2010 emesso dal Tribunale di Velletri rep.432 e trascritto il 23.03.2010 reg. gen. 1860, reg. part. 1065.



### **4. AGGIORNAMENTI CATASTALI**

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al Catasto Urbano del Comune di Segni al Foglio 31 part. 546 sub 501, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 309,87, via Rocca Massima s.n.c. piano T, interno 1. Intestato a [REDACTED] proprietaria per 1/1.

La planimetria depositata non risulta conforme allo stato di fatto: differisce per un tramezzo e una finestra non realizzati nel salone e riportati nella mappa catastale dove invece non risulta la scala di collegamento al piano superiore, esistente allo stato di fatto. Il bagno in planimetria risulta cieco mentre allo stato di fatto è finestrato; la porzione di corte antistante il portone d'ingresso nello stato di fatto ha dimensioni e disposizione diverse rispetto a quanto riportato in planimetria, dove inoltre non compare neanche la porzione di ballatoio che affianca il salone.

### **5. DESTINAZIONE DI P. R. G.**

Attualmente l'area ricade in zona "UPI/pz 2 bis" (Ambiti Urbani in via di Consolidamento) del Piano Regolatore Generale del Comune di Segni. Tale territorio è normato dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione che consentono, per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, risanamento conservativo, sistemazione degli spazi esterni con piantumazioni.

### **6. CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

L'immobile è stato realizzato abusivamente negli anni '70. Per esso, a nome di [REDACTED] è stata presentata domanda di sanatoria prot. 9546 del 04.11.1986 progressivo 036530711 ai sensi della Legge 47/85. L'istanza è stata evasa con il rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria n° 338 del 08.05.2005 per un fabbricato adibito ad Attività Artigianale.

Successivamente è stata presentata richiesta per cambio di destinazione d'uso di una parte dell'edificio da officina a civile abitazione con protocollo 3379 del 17.03.2005. La richiesta è stata evasa con il rilascio del Permesso di costruire n° 8/2005 del 13.04.2005.

Rispetto a quanto autorizzato, lo stato di fatto risulta difforme relativamente a un tramezzo nel salone e alla finestra nel bagno.

La corte antistante il portone d'ingresso risulta perimetrata all'altezza del portone.

Le difformità sono sanabili con presentazione di Comunicazione Inizio Lavori ai sensi della Legge n°73 del 22.05.2010 e col pagamento dell'ammenda per opere già realizzate (€ 258,00)

### **7. ALIENABILITA' DEL BENE**

Il bene pignorato è alienabile in un unico lotto.

8. Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] ed è pignorato come tale.
9. L'unità immobiliare è occupata dalla proprietaria e da suo figlio.
10. Il bene non è occupato da coniuge separato.
11. Il bene non è sottoposto ad alcun vincolo di natura artistica, storica o paesaggistica. Non viene pagata alcuna quota condominiale.

## 12. VALUTAZIONE

Criterio di Stima: La stima riguarda un bene che deve essere posto in vendita.

Il valore da determinare pertanto è il più probabile valore di mercato, determinato con il metodo comparativo diretto, facendo cioè riferimento al prezzo di mercato e mediando il valore ricavato con quello ottenuto utilizzando le stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Fonti di informazione: Catasto di Roma, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Segni, fonti dirette relative all'andamento del mercato per costruzioni o parti di costruzioni simili.

Bibliografia di riferimento relativa ai coefficienti correttivi :“La Valutazione Immobiliare nel Diritto e nella Pratica” Maria Elisabetta Persico, Francesca Zanella, Barbara Antonuzi, Nehira Boursier Niutta; Giuffrè Editore febbraio 2004.

### Valutazione delle superfici

| Destinazione | Mq.   | Coefficiente corr. | Tot. Mq. |
|--------------|-------|--------------------|----------|
| abitazione   | 69,30 |                    | 69,30    |
| ballatoio    | 10,50 | 0,25               | 2,62     |
| corte        | 20,00 | 0,25               | 5,00     |
| totale       |       |                    | 76,92    |

Dalle indagini di mercato eseguite localmente presso gli operatori specializzati nel settore e presso società con banche dati specifiche è emerso che il prezzo medio di vendita di immobili residenziali nel territorio comunale è compreso nell'intervallo tra

€/mq 1.700,00 e €/mq 2.100,00.

Nel caso in oggetto, tenuto conto della localizzazione, della tipologia edilizia, dell'anno di edificazione e dello stato di conservazione e manutenzione, si ritiene congruo utilizzare un valore di mercato pari a € 1.900,00.

Pertanto avremo mq. 76,92 x 1.900,00 = € 146.148,00

Secondo la banca dati relativa al secondo semestre dell'anno 2010 dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio il valore di mercato nella

zona (Zona di Completamento ed Espansione) è compreso tra €/mq 1.500, e €/mq 1.900,00.

Il valore più congruo da utilizzare è €/mq 1.700,00.

Avremo quindi mq. 76,92 x 1.700,00 = € 130.764,00.

Facendo la media tra i due valori avremo:

€ (146.148,00 +130.764,00) : 2 = € 138.456,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Prezzo base d'asta dell'immobile

Il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova è pertanto pari a **€ 138.456,00**  
(Euro centotrentottomilaquattrocentocinquantasei)

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Perito  
Arch Daniela Mongini

RODINE DEGLI ARCHITETTI E INGEGNERI  
ARCHITETTO  
DANIELA  
MONGINI  
N° 7690  
ROMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI  
ESECUCIONI IMMOBILIARI  
DEPOSITATO  
22 SET. 2011  
IL CANCELLIERE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO UNICO

Il bene è sito a Segni (RM) in via Rocca Massima n° 30. E' censito in Catasto Urbano dello stesso Comune al Foglio 31 part. 546 sub 501 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 309,87, via Rocca Massima s.n.c. piano T, interno 1. Intestato a : proprietaria per 1/1.

Confina con l'appartamento interno 2, strada interpoderale denominata via delle Querciole, via di Rocca Massima, salvo altri.

L'unità immobiliare è una porzione di un edificio maggiore che, a causa della morfologia del terreno, risulta avere un piano seminterrato con tre fronti fuori terra e due piani sovrastanti.

L'intero fabbricato è stato realizzato negli anni '70 con fondazioni su cordolo di calcestruzzo e murature portanti erette con blocchetti di tufo. Esternamente è completamente rifinito, con facciate intonacate e tinteggiate.

Al piano interrato è presente un'attività artigianale (carrozzeria).

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è localizzata al piano terra sul fronte prospiciente la via di Rocca Massima e ne occupa circa il 50% per una superficie lorda totale di mq.69,30. L'intera superficie è ripartita in un vano "salone" con funzione di ingresso, soggiorno e posti letto; in una cucina abitabile e in un bagno.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio, intonacate e tinteggiate. Quelle della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite di mattonelle in ceramica.

Le pavimentazioni sono pressoché uniformi in tutto l'appartamento e realizzate in maioliche di ceramica.

Gli infissi esterni sono in PVC color legno, con vetrocamera e persiane di protezione dello stesso materiale.

Gli infissi interni sono in legno e il portone d'ingresso è del tipo "blindato".

Il salone è dotato di caminetto con finiture in marmo e legno; è illuminato da una porta-finestra che si apre su di un ballatoio laterale la cui superficie in aderenza all'appartamento è di mq. 10,50 circa. Sempre nel vano salone è stata realizzata una scala di collegamento con il piano superiore. Tale porzione dell'edificio non risulta essere di proprietà della sig. [REDACTED], non è oggetto valutazione. Da quanto riferito dalla stessa proprietaria, il piano sovrastante non è al momento abitabile.

Tra la scala e il salone è stato realizzato un disimpegno per l'accesso alla cucina e al bagno. Il vano cucina ha una finestra sul fronte verso via di Rocca Massima, e pareti per lo più rivestite in maioliche di ceramica.

Il bagno ha una finestra che si apre sul lato verso via delle Querciole, ha pareti rivestite per la quasi totalità di maioliche ed è dotato di vasca con idromassaggio.

L'accesso all'appartamento è sul fronte verso via di Rocca Massima ed è delimitato da una corte cinta da un muretto perimetrale che si conclude in prossimità del portone d'ingresso. La superficie di tale porzione è di circa mq. 20,00.

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, è allacciata alla fognatura e all'acquedotto comunale.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione buono.

Al momento del sopralluogo l'accesso all'appartamento dal cancello sulla via Rocca Massima non è agibile, si raggiunge l'unità immobiliare dal cancello su via delle Querciole, accesso destinato all'attività artigianale sita al piano seminterrato.

Prezzo base d'asta dell'immobile

**€ 138.456,00 (Euro centotrentottomilaquattrocentocinquantasei)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it