

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA ERIS
FINANCE S.r.L. NEI CONFRONTI DELLA SIG. RA
[REDACTED] - PROCEDURA
ESECUTIVA N. 80/08**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A-) PREMESSA

Con disposizione emessa in data 20.01.2009, il Giudice dell'esecuzione dott. Riccardo Audino ha nominato C.T.d'Ufficio la sottoscritta dott. Arch. Simona Zani assegnandole l'incarico della stima del compendio immobiliare sito in Valmontone (Rm), Colle Santo Stefano 50/C di proprietà dell'esecutata.

Nella medesima data presso la Cancelleria del Tribunale la sottoscritta ha prestato giuramento ripetendo la formula : GIURO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO AFFIDATOMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ.

In tale occasione le sono stati assegnati i quesiti di seguito riportati nei quali è indicato che il deposito sarebbe dovuto avvenire almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 17.06.2009 e pertanto entro il 03.05.2009. Ma a causa delle difficoltà incontrate nel prendere visione del fascicolo del tribunale a causa della sua irreperibilità sino alla data del 27.02.2009, che per errore la procedura esecutiva era stata unificata erroneamente alla proc. 262/07 portando ulteriori ritardi al ctu, a causa di tutto questo è stata



concessa proroga al termini di consegna e fissata nuova data per l'udienza al 24.02.2010 con nuovo termine di consegna.

B) ACCESSI - SOPRALUOGHI

Preso atto di quanto disposto dal G.E. e tenuto conto delle nuove disposizioni in materia di esecuzioni, la sottoscritta C.T.U., previo avviso mediante raccomandata A.R. e mezzo telefax e telegramma, e consegna personale a mano ha effettuato i seguenti accessi e sopralluoghi nell'immobile oggetto della Consulenza Tecnica:

- In data 08/06/2009 alle ore 08:30 e seguenti

B2) INDAGINI

Il sottoscritto, per assumere le informazioni di edilizia ed urbanistica, si è inoltre recato ripetutamente presso l'ufficio protocollo e l'U.T.C. del Comune di Valmontone, e precisamente:

- ✓ in data 15/05/2009 alle ore 09:00 e seguenti
- ✓ in data 26/05/2009 alle ore 09:00 e seguenti
- ✓ in data 08/06/2009 alle ore 09:00 e seguenti
- ✓ in data 14/12/2009 alle ore 09:00 e seguenti
- ✓ in data 17/12/2009 alle ore 09:00 e seguenti

e presso l'UTE competente in data

- ✓ in data 23/12/2009 alle ore 08:00 e seguenti
- ✓ in data 08/01/2010 alle ore 08:00 e seguenti
- ✓ in data 18/01/2010 alle ore 08:00 e seguenti
- ✓ in data 29/01/2010 alle ore 08:00 e seguenti

e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri

- ✓ in data 18/12/2009 alle ore 08:00 e seguenti
- ✓ in data 30/12/2009 alle ore 08:00 e seguenti

e presso l'archivio notarile di stato di Roma

✓ In data 12/03/2009 alle ore 09:00 e seguenti

onde assumere tutte le informazioni, necessarie di natura edilizia, urbanistica, catastale, ed Ipocatastale relative agli immobili, estrarre le copie della documentazione Ivi depositata, richiedere certificati e quanto altro necessario alla valutazione del bene.

C) Proprietà

████████████████████, giusto atto di compravendita del 12.02.1996 a rogito notaio Franco Bartolomucci, rep.231.174 con cui l'esecutata acquistava porzioni Immobiliari in Valmontone, via Colle Santo Stefano n.50/C e precisamente: appartamento posto al piano terra distinto col n.Int.1, box auto posto al piano terra di mq.17, con annessa corte esclusiva, in Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone al F.24, part. 113 sub 3 cat A/2 (appartamento) sub 4 cat C/6 (box) e sub 1 (corte).

(attualmente gli identificativi catastali risultano essere stati modificati a seguito delle rettifiche effettuate dal CTU come specificato in seguito)

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1

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'art. 30 D.P.R. 06/06/2001, 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).

Nota del CTU

Nell'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli compare la formalità n.278 reg.part./440 reg.gen. del 11.02.1999. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del Tribunale di Velletri rep. 463 del 14.09.1998 a favore della **BANCA MEDIO CREDITO S.P.A.** ed a carico di [REDACTED] [REDACTED] gravante sulle porzioni immobiliari in Valmontone, via Colle S. Stefano n.50/C e precisamente: appartamento posto al piano terra, distinto col int.1, box auto posto al piano terra di mq 17, con annessa corte esclusiva, in Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone F.24 part.113 sub 3 cat A/2 (app.to) sub 4 cat C/6 (box) e sub 4 (corte).

Il ctu ha provveduto a verificarne la attuale posizione. Il pignoramento è stato iscritto alla procedura esecutiva n.548/98, ma in sede di udienza per ricorso per opposizione, in data 13.12.2006, il G.E. ne ha disposto la **SOSPENSIONE** come da verbale allegato e la procedura risulta attualmente archiviata al n. archivio 14180 (allegato g)

La BANCA MEDIO CREDITO S.P.A. è quindi successivamente intervenuta nella presente procedura.

Trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni



Dalle verifiche ipocatastali effettuate dal ctu e dalla Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 2° comma C.P.C.) redatta in data 30.04.2008 dal notaio dott. Antonio Mosca (allegato g), risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:



Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ultraventennali antecedenti alla procedura esecutiva registrate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari

Periodo dal 01.10.1981 al 11.04.1994 periodo in cui gli immobili risultano di proprietà dei sigg.ri [redacted]

[redacted]

Trascrizioni a favore



✓ Formalità n. 2.592 del 16.10.1981 ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.10.1981 a rogito notaio Renato De Rienzi, rep.2.719 con cui i sigg.ri [redacted] maritata Ilardi, vendeva ai sigg.ri [redacted] porzione del maggior fondo rustico sito in agro di Valmontone alla località Pratolungo o Colle S.Stefano, riportato in Catatso Terreni del Comune di Valmontone alla partita 4765 ancora in ditta per mancanza di voltura intermedia.

Trascrizioni contro

✓ nulla



**Periodo dal 11.04.1994 al 12.02.1996 periodo in cui
gli immobili risultano di proprietà del sig. [REDACTED]**

Trascrizioni a favore

- ✓ **Formalità n. 1238 reg.part./1713 reg.gen** del 14.04.1994 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 11.04.1994 a rogito notaio Sandro Pantaleo rep.17980 con cui i sigg.ri [REDACTED] ciascuno per i propri diritti vendono al sig. [REDACTED] la porzione di fabbricato sito nel comune di Valmontone località Colle S. Stefano e precisamente: casa di abitazione sita al piano terra, distinta con il numero Int.1 composta di quattro vani e accessori al piano terreno con annessa corte esclusiva di circa mq 770su cui insiste locale garage al piano terreno pure compreso nella presente vendita. Dette unità Immobiliari non risultavano ancora censite nel Nuovo Catasto Urbano del comune di Valmontone ma erano state denunziate all'UTE di Roma ed avevano assunto i seguenti identificativi catastali: F.24 mapp.113, sub 3 (abitazione), 4 (garage) e 1 (la corte).

Iscrizioni contro

- ✓ **Formalità n. 35 reg.part./387 reg.gen** del 24.01.1996 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con atto del 23.01.1996 a rogito notaio Franco Bartolomucci di Roma, rep.230684.

Trascrizioni contro

- ✓ nulla

**Periodo dal 12.02.1996 ad oggi periodo in cui gli
immobili risultano di proprietà dell'esecutato**

Trascrizioni a favore

- ✓ **Formalità n. 615 reg.part./832 reg.gen.** del 27.02.1996 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 12.02.1996 a rogito notaio Franco Bartolomucci di Roma, rep.231174 con cui la sig.ra [REDACTED] coniugata ma legalmente separata le porzioni Immobiliari in Valmontone, via Colle S. Stefano n.50/C e precisamente: appartamento posto al piano terra, distinto col int.1, box auto, posto al piano terra di mq 17, con annessa corte esclusiva, in Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone F.24 part.113 sub 3 cat A/2 (app.to) sub 4 cat C/6 (box) e sub 4 (corte).

Trascrizioni contro

- ✓ **Formalità n.278 reg.part./440 reg.gen. del 11.02.1999.** **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del Tribunale di Velletri rep. 463 del 14.09.1998 a favore della BANCA MEDIO CREDITO S.P.A. ed a carico di [REDACTED] gravante sulle porzioni immobiliari in Valmontone, via Colle S. Stefano n.50/C e precisamente: appartamento posto al piano terra, distinto col int.1, box auto posto al piano terra di mq 17, con annessa corte esclusiva, in Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone F.24 part.113 sub 3 cat A/2 (app.to) sub 4 cat C/6 (box) e sub 4 (corte).
- ✓ **Formalità n.1333 reg.part./2033 reg.gen. del 10.04.2008.** **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del Tribunale di Velletri rep. 327 del 28.01.2008 a favore della ERIS FINANCE S.R.L. ed a carico di [REDACTED] gravante sulle porzioni immobiliari in Valmontone, via Colle S. Stefano n.50/C e precisamente: appartamento posto al piano terra, distinto col int.1, box auto posto al piano terra di mq 17, con annessa corte esclusiva, in Catasto Fabbricati

del Comune di Valmontone F.24 part.113 sub 3 cat A/2 (app.to) sub 4 cat C/6 (box) e sub 4 (corte).



Iscrizioni contro

- ✓ **Formalità n.1941 reg.part./6224 reg.gen. del 28.09.2007. IPOTECA LEGALE** rep. n.5708994 del 13.07.2007; (ai sensi dell'art.77 Dpr 602//73 e Dlgs 46/99) a favore della GERIT SPA-AGENTE RISC.PROV. ROMA a carico di [REDACTED] per € 19.938,00, capitale € 9.969,00 gravante sulle seguenti porzioni immobiliari: Immobili siti in Valmontone, via Colle S. Stefano n.50/C e precisamente: appartamento posto al piano terra, distinto col int.1, box auto posto al piano terra di mq 17, con annessa corte esclusiva, in Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone F.24 part.113 sub 3 cat A/2 (app.to) sub 4 cat C/6 (box) e sub 4 (corte).

QUESITO N.2

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

Dati catastali

I dati catastali riportati nel pignoramento risultano parzialmente errati in quanto viene riportato come sub 4 l'identificativo presente nei titoli di proprietà e relativo al box auto, e cioè f.24, part.113 sub 4 cat C/6, che è stato invece modificato cat. A/2 (appartamento) nel 1995 attraverso presentazione di VARIAZIONE del 11.12.1995 n.111914.1/1995(in atti dal 20.02.1999 AMPLIAMENTO).



Al momento del pignoramento i beni risultavano quindi così censiti al NCEU del comune di Valmontone:

appartamento n.1 posto al piano terra, distinto col int.1

F.24 part.113 sub 3 cat A/2 classe 4, vani 5, r.c. € 426,08

Appartamento n.2 (ex box auto)

F.24 part.113 sub 4 cat A/2 classe 4, vani 5, r.c. € 426,08

annessa corte esclusiva, sub 4 cat C/6 (box) e sub 4 (corte).

F.24 part.113 Ente Urbano

caratteristiche generali dell'immobile

Il sottoscritto C.T.U. si è recato nei luoghi oggetto di stima in data 08.06.2009 ed è stato possibile effettuare l'accesso e procedere con le operazioni di stima che sono avvenute alla presenza del sig.ri [REDACTED] ed il geom Bagaglini Marco. Il CTU ha eseguito i rilievi di rito redigendo il **verbale di accesso** che si allega alla presente relazione (allegato b).

Al momento del sopralluogo il ctu ha rilevato, oltre alla difformità già citata riferita agli identificativi catastali, un'ulteriore difformità esistente tra la consistenza fisica del bene e quella ottenuta dalle ricerche eseguite presso i competenti uffici.

Il compendio immobiliare rilevato dal ctu, differisce infatti sia con le planimetrie catastali originarie e contenute nella documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Valmontone, che con quelle catastali attualmente censite dal NCEU.

Per quanto riguarda l'immobile distinto al **F.24 part.113 sub 3** (da ora appartamento n.1) è stato realizzato un ampliamento consistente nella realizzazione di un piccolo ambiente angolo cottura a ridosso della sala soggiorno pranzo per una sup.utile di mq 4,00 ed una sup. lorda di mq 6,00; è stato anche realizzato un portico che

affaccia sulla parte interna della corte e comune all'altra unità abitativa (da ora appartamento n.2) per una superficie snr di circa mq 17,00.

Per quanto riguarda l'immobile distinto al **F.24 part.113 sub 4** (da ora appartamento n.2) è stato realizzato un ampliamento all'ambiente esistente, in precedenza identificato come box auto, ora camera da letto, attraverso la realizzazione di un ambiente soggiorno pranzo ed un bagno per una superficie utile totale di mq 36,00 e di mq 42,10 lordi.

Sulla parte di corte comune ove affaccia il nuovo portico e retrostante alle due unità abitative, racchiusa tra queste ed il muro di confine, è stata realizzata una piscina con un piccolo manufatto destinato a ricovero di mq 17 lordi.

Descrizione dell'immobile

La proprietà è composta da un edificio di un piano fuori terra suddiviso in n.2 appartamenti con ingressi separati. All'edificio è annessa una corte esclusiva sulla quale insiste un piccolo manufatto a destinazione magazzino ed una piscina.

Appartamento n.1

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno-angolo con cottura, due camere, due bagni disimpegno e un piccolo ambiente per una superficie residenziale lorda di circa mq. 118,00 più un portico in comune con l'appartamento n.2 per una superficie snr lorda di circa mq 17,00. L'appartamento si trova attualmente in ristrutturazione pertanto privo quasi del tutto di rivestimenti e rifiniture.

Appartamento n.2

L'appartamento è composto da un ambiente soggiorno-angolo cottura, una camera, un bagno per una superficie residenziale lorda

di circa mq. 70,00, più il portico in comune con l'appartamento n.2 per una superficie snr lorda di circa mq 17,00. l'appartamento è in buone condizioni.

Entrambi gli appartamenti insistono su di una corte comune di circa 770 mq con piccolo magazzino di superficie lorda snr di circa mq 17,00 e piscina.

Caratteristiche costruttive

- Struttura portante in muratura

Caratteristiche generali esterne

- Copertura in legno a tetto
- Infissi in legno
- Intonaco esterno del tipo civile tinteggiato

Caratteristiche generali interne:

appartamento 1

Pavimenti:

- ✓ Allo stato grezzo

rivestimenti:

- ✓ Allo stato grezzo

infissi in legno

appartamento 2

Pavimenti:

- ✓ In cotto

rivestimenti:

- ✓ pareti Intonacate; in gres ceramicato per $\frac{3}{4}$ della loro altezza nelle pareti del bagno e della cucina; gli infissi interni sono in legno

QUESITO N.3

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

I dati catastali riportati nel pignoramento risultano come detto in precedenza parzialmente errati in quanto viene riportato per il sub 4 l'identificativo presente nei titoli di proprietà e riferiti a quello che era stato il box auto, e cioè f.24, part.113 sub 4 cat C/6, ma attualmente l'immobile identificato al F.24 part.113 sub 4, in virtù delle modifiche effettuate, risulta al momento essere di cat. A/2 (appartamento).

L'erronea descrizione catastale contenuta nell'atto di pignoramento non ha comunque prodotto difficoltà nell'individuazione del bene.

Come detto in precedenza: i dati catastali riportati nel pignoramento risultano parzialmente errati in quanto viene riportato come sub 4 l'identificativo presente nei titoli di proprietà e relativo al box auto, e cioè f.24, part.113 sub 4 cat C/6, che è stato invece modificato cat. A/2 (appartamento) nel 1995 attraverso presentazione di VARIAZIONE del 11.12.1995 n.111914.1/1995(in atti dal 20.02.1999 AMPLIAMENTO)

Il CTU per le modifiche sopra descritte ha effettuato le relative rettifiche presso la competente Agenzia del Territorio che hanno prodotto i nuovi identificativi catastali di seguito specificati nella risposta al quesito n.4

QUESITO N. 4

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità Immobiliari non regolarmente accatastate;

Per le difformità sopra citate come da risposta a quesito n.3 si è provveduto ad effettuare la relativa rettifica catastale, pertanto i nuovi identificativi sono:

- ✓ F.24, mapp.113, sub 502 (bene comune)
- ✓ F.24, mapp.113, sub 503, cat. A/2 classe 4, vani 5, r.c. € 462,08
- ✓ F.24, mapp.113, sub 504, cat. A/2 classe 4, vani 2,5, r.c. € 213,04

**VARIAZIONE del 05.02.2010 n.12458.1/2010 (prot.RM0142451)
DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE, VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA.**

QUESITO N. 5

***Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato il terreno su cui è stato realizzato il compendio immobiliare e distinto in catasto al F.24 part.113, secondo il PRG del comune di Valmontone ricade in ZONA AGRICOLA E SOTTOZONA E2.

La Variante al PRG adottata con atto n.22 di C/c del 14.03.1990 prevede per la part.113 in Spazio Urbano regola delle trasformazioni del TU scheda di isolato n.69° Categorie di trasformazione CUE.

Il terreno non risulta gravato da Usi Civici.
(allegato e)

QUESITO N.6

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

46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e 40, comma 6° della legge 28/02/1985 n°47;

A-) autorizzazioni

L'immobile è stato edificato in assenza di autorizzazione e per esso è stata presentata ai sensi della L.47/85 domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n.5094 del 17.04.1986. ma al momento della redazione della ctu la concessione non risulta ancora rilasciata. (allegato e)

Nel fascicolo conservato presso l'ufficio tecnico del comune di Valmontone non sono presenti grafici progettuali relativi alle unità oggetto della domanda di rilascio di C.E. in sanatoria, ma solo quelli catastali.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato la difformità dell'immobile sia con le planimetrie catastali presentate ai fini della domanda di C.E. in sanatoria (allegato e) che con quelle delle successive variazioni catastali (allegato c) fatta eccezione per l'appartamento n.1 la cui planimetria non coincide con quella presentata nella domanda di C.E. in Sanatoria, ma coincide con la planimetria presentata all'UTE nella successiva variazione catastale di cui alla risposta al quesito n.2.

Il comune di Valmontone nella figura della

In data 26.08.1993 aveva rilasciato CERTIFICATO NON OSTATIVO al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85. (allegato e)

Il CTU ha richiesto ed ottenuto dal comune di Valmontone il rilascio di nuovo CERTIFICATO NON OSTATIVO che si allega alla presente. (allegato e)

Pertanto si ritiene di poter affermare che non vi siano vincoli a detto rilascio anche per i nuovi abusi, che si ritengono sanabili ai sensi della L. 326/2003 - L.12/2004 che vengono quantificati in:

- ✓ mq 48,00 di nuova superficie utile residenziale;
- ✓ mq 27 per cambio di destinazione d'uso da superficie snr a superficie residenziale;

✓ mq 34 di nuova superficie snr.

Per la definizione ed il rilascio della C.E. in Sanatoria ai sensi della L.47/85 presentata al Comune di Valmontone, la somma restante da saldare secondo la richiesta fatta al richiedente dallo stesso comune che ha inviato in data 07.10.1998 la comunicazione **dell'ammontare degli Oneri da versare** ai fini del rilascio dell C.E. in sanatoria ai sensi della L.47/85; l'importo dovuto era £. 2.496.682 quindi ora pari ad **€ 1.289,48**. (allegato e)

Per la eventuale definizione per il rilascio della C.E. in Sanatoria ai sensi della L.326/03 e L.12/04 la sanzione amministrativa per tali abusi sarebbe pari a circa:

I 48,00 mq di nuova superficie utile residenziale sono considerati nella Tipologia 1 (nuova costruzione) ;

I 27 mq per cambio di destinazione d'uso da superficie snr a superficie residenziale sono considerati nella tipologia 3 (ristrutturazione);

I 34 mq di nuova superficie snr sono considerati nella Tipologia 3 (perche inferiori al 20% del volume del manufatto principale:

150 mq x 3,00 ml = 450 mc da cui 450 mc x 20% = 90 mc;

34 mq x 2,50 ml = 85 mc < 90mc

Pertanto la sanzione amministrativa ai sensi della L.326/2003 e succ.mod.e prec.

Per quanto riguarda l'oblazione sarà pari a circa

€ 100,00/mq per tip.1(ampl.)= 48 mq x € 100,00 = € 4.800,00

€ 60,00,00 /mq per tip.3 (ristrutt.) = 27 x € 100,00 = € 1.620,00

€ 60,00/mq per tip.3 (nuova sup.snr) = 34 x 60,00 = € 2.040,00

Per un totale di Oblazione pari a:

€ 4.800,00 + € 1.620,00 + € 2.040,00 = **€ 8.460,00**

Per quanto riguarda gli oneri concessori:

per comuni tra 10.000 e 100.000 abitanti

€ 55,00 per nuove costruzioni ed ampliamenti

€ 27,00 per ristrutturazioni e cambio di destinazione d'uso

Per cui:

mq 82 x € 55,00 = € 4.510,00

mq 27 x € 27,00 = € 729,00

Per un totale di **€ 4.879,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Il totale da versare come sanzione amministrativa ai fini delle
L.47/85 e 326/03 sarà di circa:**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€ 1.289,48 + 8.460,00 + 4.879,00 = **€ 14.628,48**

QUESITO N. 7

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

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti nonostante sia composto da due unità residenziali, in quanto dal sopralluogo si è constatato che sebbene fosse possibile frazionare la parte antistante i due appartamenti e creare due accessi separati agli immobili, per quanto riguarda la parte di corte comune retrostante sulla quale insistono la piscina ed il manufatto a destinazione magazzino, non è possibile il frazionamento e l'attribuzione all'una o l'altra unità immobiliare delle pertinenze oltre alle numerose servitù che si verrebbero a creare.

Pertanto si considererà un singolo lotto di vendita.

QUESITO N. 8

Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. dell'art. 846 c.c. e dalla legge 03/06/1940, n°1078;

L'immobile in oggetto risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO N. 9

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente in 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. 21/03/1978, n° 59, convertito in legge 18/05/1978, 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:

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dall'esecutata.

QUESITO N. 10

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

nulla

QUESITO N. 11

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

nulla

QUESITO N. 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)

A1) Criteri Di Stima

Dopo aver eseguito indagini di mercato aventi per oggetto beni simili con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione della posizione dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione, confrontando i valori desunti dagli organi informativi del settore immobiliare, ritiene di poter determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, come di seguito indicato.

Per l'immobile attualmente in fase di ristrutturazione questi risulta molto più grande e confortevole di quello ultimato ed utilizzato in merito alla tipologia degli ambienti, ed in virtù della maggiore ampiezza e delle maggiori potenzialità, se concluso avrebbe avuto un valore maggiore di quello più piccolo ed ultimato. Ma essendo privo di rifiniture interne, verrà applicato un valore al mq inferiore a quello di uno stesso immobile ultimato e rifinito, che si ritiene di calcolare nella stessa misura di quello di minor valore ed ultimato.

A2) Valore dell'immobile

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per comparazione.

Pertanto, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche sugli immobili della zona limitrofa, relativamente a beni simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutato altresì lo stato di conservazione e manutenzione, confrontando i valori desunti dagli organi informativi del settore Immobiliare, ritiene di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, come di seguito indicato.

Per un immobile di tali caratteristiche provvisto di autorizzazioni il mercato immobiliare prevede una quotazione variabile tra i 1.800,00 ed i 2.100,00 euro/mq, per questo immobile, si è calcolato un prezzo unitario di € 1.950,00/mq. riferito alla superficie utile lorda, ossia la superficie commerciale, anche in virtù della buona sistemazione della corte annessa, ed è stato desunto e comparato con alcune pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni immobiliari, quali: " B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; " F.I.A.I.P. - Osservatorio Imm.re Urbano"; O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio.

Valore unitario di mercato della sup.res. €/ mq 1.950,00

Da cui:

Valore unitario di della snr (35% SU) € / mq 682,50

Valore unitario di della sup. loc. magazzino € / mq 800,00

Val. un. di mercato della corte annessa € / mq 13,00

Prezzo a base d'asta dell'immobile

V₁ (appartamento n.1) =

quota pari ad 1/1 dell'Appartamento sito nel Comune di Valmontone, distinto al NCEU al F.24 mapp.133 sub 503 cat A/2

Valore di mercato dell'appartamento 1

mq 118,00 x € 1.950,00 =	€ 230.100,00
TOTALE	€ 230.100,00

V₂ (appartamento n.2) =

quota pari ad 1/1 dell'Appartamento sito nel Comune di Valmontone, distinto al NCEU al F.24 mapp.133 sub 504 cat A/2

Valore di mercato dell'appartamento 2

mq 70,00 x € 1.950,00 =	€ 136.500,00
TOTALE	€ 136.500,00

V₃ superficie snr (f.24 sub 502 - bene comune) =

mq 17,00 x € 682,00 =	€ 11.594,00
-----------------------	-------------

V₄ superficie locale magazzino (f.24 sub 502-bene comune) =

mq 17,00 x € 800,00 =	€ 13.600,00
-----------------------	-------------

V₅ F.24 part.113 sub 502 (f.24 sub 502-corte-bene comune) =

mq 770,00 x €13,00 =	€ 10.010,00
----------------------	-------------

valore del compendio immobiliare:

V₁+ V₂+ V₃+ V₄ V₅ = € 401.804,00

A questo valore vanno detratte le spese necessarie alla legittimazione dell'immobile che sono pari a € 14.628,48, da cui

€ 401.804,00 - € 14.628,48 = **€ 387.175,52**

Pertanto il valore a base d'asta della proprietà oggetto di vendita sarà:

LOTTO SINGOLO.

Villa bifamiliare sita in Valmontone (Rm) via Colle Santo Stefano 50/C
distinta al F.24, mapp.113 sub 502 (bene comune), 503 e 504

€ 387.175,52

(diconsi € trecentottantasettemilacentosettantacinque/52)

QUESITO N. 13

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

Si è provveduto a riferire le risultanze dell'attività espletata nella presente relazione.

QUESITO N. 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

Il c.t.u. ha provveduto ad inviare copia dell'elaborato peritale, ai creditori procedenti ed al debitore, mediante raccomandata A.R..-

QUESITO N. 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;

Il c.t.u. interverrà all'udienza del 24.02.2010.-

QUESITO N. 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;

Il c.t.u. provvederà al deposito del proprio elaborato tecnico-estimativo di dieci giorni prima dell'udienza fissata.-

QUESITO N. 17.

Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

E' stata allegata la documentazione fotografica esterna dell'intero compendio Immobiliare. (allegato m)

QUESITO N. 18

Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

E' stata allegata tutta la documentazione catastale attuale, la Concessione Edilizia, il rilievo grafico del CTU, necessaria alla individuazione del bene, ed ad una corretta redazione della ctu.

QUESITO N. 19

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

Non ci sono stati ostacoli agli accessi

QUESITO N. 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;

E' stata redatta adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato con l'indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO N. 21

Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico

E' stata estratta copia del fascicolo su supporto informatico.

(allegato I)

ALLEGATI:

- a) nomina, corrispondenza, quesiti,
- b) verbale di accesso;
- c) documentazione catastale;
- d) rilievo
- e) fascicolo documentazione depositata presso il Comune di Valmontone.
- f) documentazione estratta dal fascicolo del tribunale
- g) documentazione notarile ed ipocatastale
- h) titoli di proprietà
- i) documentazione fotografica esterna;
- l) quadro riassuntivo (riepilogo di cui al quesito n. 20), schema per la pubblicità, bozza decreto di trasferimento;
- m) CD Rom della c.t.u.-

Tanto dovevasi in ossequio all'incarico ricevuto.

Velletri li, 15.01.2010

Il C. T.U.

(dott. arch. Simona Zani)