TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE **N° 455/2012** PROMOSSA DA :

[redacted]

CONTRO

---------- & ----------

Via della Rocca 11, 00040 ROCCA PRIORA

Ill.mo Sig. G.E. RICCARDO AUDINO

Il sottoscritto ----------, iscritto all'Albo ---------- della provincia di Roma al n° ---------- e con Studio in Velletri,via ---------- n° --, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 17 OTTOBRE 2012 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.
Il G.E., a fronte del giuramento prestato, visto l' art. 173 bis dispo. ATT. c.p.c., conferiva al sottoscritto l' incarico (**all. 1**) come meglio indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" e disponeva che l' esperto nominato si attenga nello svolgimento del suo incarico a quanto disposto nelle " Disposizioni in materia di espropriazione immobiliare" che qui seguito si riportano limitatamente ai compiti dell' esperto ex art. 569 e in particolare:

QUESITO N° 1
a- 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 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;

b- predisporre, sulla base dei documenti in atti, l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (= ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

c)- 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;

d)- acquisire l' atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

RISPOSTA SINTETICA

Il sottoscritto ha verificato la presenza nel fascicolo del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell' art. 567 2° comma c.p.c.. Inoltre ha acquisito copia dell' esame della documentazione ipocatastale redatto dall' Avvocato Carlotta Blasi relativamente al compendio in via Luigi Einaudi n° 47/A. Il sottoscritto non ha rilevato presenza di ulteriori pignoramenti ed ha effettuato, per la corretta identificazione del bene pignorato, visure catastali, visure presso la Conservatoria dei Registri di Roma II, di Velletri e presso gli Uffici Tecnici Comunali.
Dagli atti reperiti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Priora si evince presenza di istanza di condono edilizio presentata in data 24 gennaio 1986 ai sensi della Legge 47/85 a nome del Signor [redacted] il quale vendeva, in data 03 febbraio 1986, ai signori coniugi ---------- & ---------- l' immobile oggetto della presente procedura esecutiva.
In particolare, l' Ufficio Tecnico nella persona del Responsabile del Settore Urbanistica certifica ed attesta:

1) "*che i versamenti eseguiti per il locale autorimessa sub 5 posto al piano terreno e per l' appartamento posto al piano primo interno 1, distinto con il subalterno n. 2/6, facente parte della Pratica di Sanatoria Edilizia n° 269/85, di proprietà dei signori ---------- e ----------, risultano come segue:*
-non congrui per l'oblazione che necessita di una integrazione compresi interessi pari a € 190,65;
- non congrui per gli oneri concessori che non risultano versati, il cui importo calcolato d' ufficio è pari a € 1.833,55;

- non congrui per i diritti di segreteria che non risultano versati, il cui importo calcolato d' ufficio è pari a € 300,00;

- non congrui per il danno ambientale che non risulta versato, il cui importo calcolato d' ufficio è pari a € 3.196,71;

2) che non esistono, da parte di questo Ente, vincoli ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, una volta assolto al pagamento delle somme suddette, ed una volta ottenuto il N.O. per il vincolo di cui al d.Lgs. 490/99 (ex legge n° 1497/39) – vincolo di tutela ambientale che, in virtù della L.R. n° 59/95 e L.R. 11/97, è subdelegato ai comuni (istanza acquisita al prot. n° 457 del 21/03/1998) sulla cui determinazione necessita l' acquisizione del visto di legittimità del Ministero dei BB.AA."

QUESITO N° 2

Descrivere previo necessario accesso, l' immobile pignorato, indicando dettagliatamente:

a- Comune
b- Località
c- Via
d- Numero civico

e- scala
f- Piano
g- Interno
h- Caratteristiche interne ed esterne
i- Superficie (calpestabile) in mq
l- Confini e dati catastali attuali
m- Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.)

RISPOSTA SINTETICA

L' accesso, presso i luoghi di cui è causa, è stato effettuato regolarmente con la piena collaborazione del Signor ---------- e alla presenza del figlio ---------- ---------- che, insieme con la compagna [redacted] e nucleo familiare, occupa il compendio in oggetto.
Nel corpo della presente perizia sono precisati dettagliatamente il sito e le caratteristiche strutturali e di rifinitura del compendio pignorato.

QUESITO N° 3

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini) e quella contenuta nell' atto di pignoramento evidenziando, in caso di relativa 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' identificazione del bene;
c)se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA SINTETICA

Il sottoscritto non ha riscontrato alcuna discrasia,come meglio precisato nel corpo della presente, e i dati descritti nell' atto di pignoramento,possono essere ritenuti corretti e coincidenti con quelli riportati nella nota di trascrizione e hanno comunque consentito l' esatta individuazione del compendio.
In particolare, all' atto del sopralluogo, il sottoscritto poteva, attraverso il rilievo, constatare che l' immobile denota un assetto planimetrico come nella planimetria del progetto allegato alla istanza di sanatoria.

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;

RISPOSTA SINTETICA

Il sopralluogo ha consentito di riscontrare che non vi sono difformità del compendio pignorato rispetto alle planimetrie catastali.

QUESITO N° 5

Indicare l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA SINTETICA
Il sottoscritto ha raccolto, presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Rocca Priora, le informazioni al riguardo (all. 06)

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 degli artt. 66, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;

RISPOSTA SINTETICA
Il sottoscritto ha raccolto, presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Rocca Priora le informazioni al riguardo che hanno consentito di reperire istanza di condono edilizio dalla quale si evince, come sopra meglio precisato, che l' istanza di sanatoria prodotta dal dante causa [redacted] è regolare e la cui definizione resta legata alla regolarizzazione dei pagamenti delle rate degli oneri e al definitivo nulla osta dei Beni Ambientali.

QUESITO N° 7

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest' ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione di Giudice dell' esecuzione) alla 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;

RISPOSTA SINTETICA
quanto pignorato costituisce un unico lotto.

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 (e, 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 provvedendo gli eventuali conguagli in denaro.
L' Esperto dovrà procedere, 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 Legge 3 giugno 1948, n. 1078;

RISPOSTA SINTETICA
il compendio è stato pignorato per intero e costituisce un unico lotto.

QUESITO N° 9
accertare se l' immobile è libero o occupato;
acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

verificare se risultati registrati presso l' Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 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;

RISPOSTA SINTETICA
l' immobile, allo stato attuale, è occupato dal figlio ---------- con il proprio nucleo familiare a titolo gratuito;

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;

RISPOSTA SINTETICA
nel caso specifico non si contempla tale situazione giuridica.

QUESITO N° 11

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

RISPOSTA SINTETICA
agli atti non sono riscontrabili vincoli del tipo citati.

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 dta di trascrizione del pignoramento, in questo caso l' immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà*);

RISPOSTA SINTETICA
Il sottoscritto, a fronte delle ricerche effettuate in loco e presso agenzie immobiliari del posto e presso siti internet di note agenzie quali Agenzia del Territorio della

Regione Lazio e il Bir di Roma, ha ritenuto effettuare una stima comparativa e una stima analitica.

QUESITO N° 13

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

RISPOSTA SINTETICA

Il sottoscritto provvederà ad inviare alle parti la presente perizia entro 45 giorni prima dell' udienza di vendita ed entro 10 giorni prima di tale udienza a depositarla presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri.

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 ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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;

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;

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);

QUESITO N° 18

Allegare alla relazione 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;

QUESITO N° 19

Segnalare tempestivamente al Custode (o se non nominato, al Giudice dell' esecuzione) ogni ostacolo all' accesso;

QUESITO N° 20

Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 dell' ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;

QUESITO N° 21

Estrarre copia del fascicolo dell' esecuzione su supporto informatico;

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare **N° 455- 2012**
Nei confronti di ---------- & ----------

PROMOSSA DA [redacted]

CON L' INTERVENTO DI [redacted]

GIUDICE DELL' ESECUZIONE **DOTT. RICCARDO AUDINO**

CUSTODE GIUDIZIARIO non nominato

CTU

PREMESSA

Dati del procedimento (**all. 3**) :

Con atto di pignoramento n° 455/2012, il Creditore Procedente [redacted]

RICHIEDE AL TRIBUNALE DI VELLETRI L' ESPROPRIAZIONE DEI SEGUENTI CESPITI:

Di proprietà dei signori:
---------- e ----------, comproprietari per la quota di ½ ciascuno (terzi datori di ipoteca), siti nel Comune di Rocca Priora, Via Luigi Einaudi n. 10 già n. 47/A, e precisamente:

- **appartamento al piano primo** (in Catasto piano terra), composto di sei vani catastali, con annesso piccolo giardino adibito a corte e **locale garage al piano terra**, distinto con il numero uno (n. 1) di metri quadrati cinquanta (mq 50,00);
- il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Rocca Priora, come segue:
- **foglio 9, mappale 215 sub 6** (l'appartamento) e **sub 2** (la corte) **graffati**, Via Luigi Einaudi snc, piano T, categoria A/7, classe 2, vani 6, R.C. € 852,15;
- **foglio 9, mappale 215 sub 5** , Via Luigi Einaudi, piano T, categoria C/6, classe 3,mq 50,00, R.C. € 162,68 (il locale garage);
- confini: via Luigi Einaudi, [redacted]

N.B. = 1) sulla visura catastale risulta appartamento fg. 9 p.lla 215/6 e corte fg. 9 p.lla 215/2
2) oggi via Alcide de Gaspert n° 10

ATTO DI ACQUISTO (provenienza) : atto per notar Taddei, repertorio n° 8192, raccolta n° 3081, del 03.02.1986, ove si evince che i coniugi esecutati ---------- e ---------- , coniugati in regime di comunione dei beni, compravano l' immobile, oggetto di pignoramento, [redacted] **(all. 07)**

SITUAZIONE DEBITORIA

n° procedura	creditore	credito €	Nota di trascrizione	deposito Tribunale	intervento	
N° 455-2012	[redacted]	63.048,65	**Rer. Gen. N. 34838 Reg. part. N. 24511 Roma 2 in data 25/07/2012**	**NOTA DI TRASR. 18/09/2012**		

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 17 ottobre 2012 ha nominato, quale esperto, il sottoscritto come da verbale **(all. 1)** che alla presente si allega e a cui si rimanda per la specifica dei quesiti formulati.

Il sottoscritto effettuava in data 24 ottobre 2012 alle ore 12,00 regolarmente il sopralluogo, alla presenza del Signor ---------- in compagnia del figlio ---------- e della compagna di quest' ultimo Signora ----------, **(all. 11)**.

Prima delle operazioni peritali e successivamente per approfondimento sulla provenienza del compendio oggetto della presente procedura esecutiva, il sottoscritto si recava sui luoghi di cui è causa e presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Priora per chiedere :

- informazioni su eventuale istanza di condono edilizio e di lavori di ristrutturazione **(all. 06)**.

DATE : INVIO PERIZIA ALLE PARTI E CONSEGNA PERIZIA IN CANCELLERIA

1- udienza di vendita	05 marzo 2013
2- consegna alle parti 45 gg. Prima u.v.	20 gennaio 2013
3- consegna perizia in Cancelleria	24 febbraio 2013

INDAGINI EFFETTUATE

Al fine dell' espletamento dell' incarico ricevuto, nei termini assegnati, sono state condotte le seguenti attività:

1) esame degli atti del procedimento;
2) comunicazione dell' inizio delle operazioni peritali;
3) verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
4) verifica e individuazione catastale degli immobili;
5) acquisizione delle planimetrie catastali e di progetto;
6) elaborazione di rilievo grafico;
7) ricognizioni e sopralluoghi nell' immobile, con relativo rilievo fotografico, verifica della rispondenza dimensionale distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite

anche con esecuzione di rilievi metrici o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;

8) accertamento della proprietà sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le dichiarazioni rese per le finalità ex art. 40 Legge 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
9) accesso presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere il rilascio di destinazione urbanistica dei terreni colpiti dalla procedura, copia di eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine alla eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e successiva;
10) acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l' inquadramento territoriale ed urbanistico;
11) ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati Istat, Agenzia del territorio, informazioni assunte in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, etc.)
12) predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unita a tutti gli allegati della parte generale nonché delle singole relazioni di stima redatte per singolo lotto;

In funzione delle suddette attività di carattere generale, sono stati prodotti i seguenti documenti allegati:

1) verbale di sopralluogo
2) richiesta al Comune per il rilascio documentazione cartografica e certificazione di destinazione urbanistica
3) note di riscontro degli Uffici preposti;

Dall' esame complessivo della documentazione non sono state riscontrate particolari discrasie;

Ai fini della vendita è stato individuato un unico lotto così distinto:

LOTTO UNICO

Dati atto di pignoramento (**all. 3**):

appartamento al piano primo (in Catasto piano terra), composto di sei vani catastali, con annesso piccolo giardino adibito a corte e locale garage al piano terra, distinto con il numero uno (n.1) di metri quadrati cinquanta (mq 50,00);
Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Rocca Priora, come segue:

-foglio 9, mappale 215 sub 6 (l'appartamento) e sub 2 (la corte) graffati, Via Luigi Einaudi snc, piano T, categoria A/7, classe 2, vani 6, R.C. € 852,15;

-foglio 9, mappale 215 sub 5, Via Luigi Einaudi, piano T, categoria C/6, classe 3, mq 50,00, R.C. € 162,68 (locale garage);

NOTA BENE: oggi la via indicata in corrispondenza dell' abitazione è VIA ALCIDE DE GASPERI N° 10 e l' appartamento è sito al 1° piano;

Descrizione :

Il compendio, da come risulta a seguito del sopralluogo, fa parte di fabbricato che si sviluppa su tre livelli : piano terra, 1° piano, 2° piano. Esso consta di un garage sito al piano terra e di un appartamento che è sito in corrispondenza del 1° piano.

a) garage: locale allo stato attuale non rifinito, con pavimento mediocre in battuto di cemento, le pareti rustiche non intonacate, con una altezza pari a ml 3,40;

b) l' appartamento manifesta una condizione discreta di conservazione, infatti le rifiniture quali i pavimenti in piastrelle di ceramica, i rivestimenti pur' essi in ceramica, gli intonaci denotano una qualità consona di manutenzione. Il balcone presenta necessità di ristrutturazione in quanto l' intradosso della parte aggettante manifesta lo scollamento dell' intonaco dovuto ad infiltrazione di umidità. L' appartamento è composto di ampia cucina, bagno, corridoio di ingresso, salone-pranzo, n° 3 camere da letto, ripostiglio. Il locale cucina ha il balcone collegato con la corte interna, ove è posto un piccolo box ricovero della caldaia termica. Il compendio è servito da pubblica fognatura, da acquedotto comunale, gas metano Eni spa, energia elettrica Enel.

c) Al compendio è annessa corte con pavimento alla palladiana, detto a scaglia grossa (opus incertum).

d) L' architettura dell' edificio, ove è sito l' appartamento in questione, è quella tipica dei centri minori, ove si riscontrano quelle peculiarità formali che affondano le radici nel tessuto sociale popolare.





L' immagine, estratta da Internet, mostra chiaramente l' agglomerato urbano di Rocca Priora ove, al centro storico propriamente detto, con l' urbanizzazione successiva, si sono aggiunte le nuove aree di espansione, in quelle zone ove le curve di livello presentano minore pendenza.

Il compendio usufruisce dei seguenti servizi:

1) Allaccio per scarico in pubblica fognatura;
2) approvvigionamento idrico dall' acquedotto Comunale di Rocca Priora;
3) impianto termico previo fornitura di gas metano da Eni spa;
4) approvvigionamento elettrico società Enel;