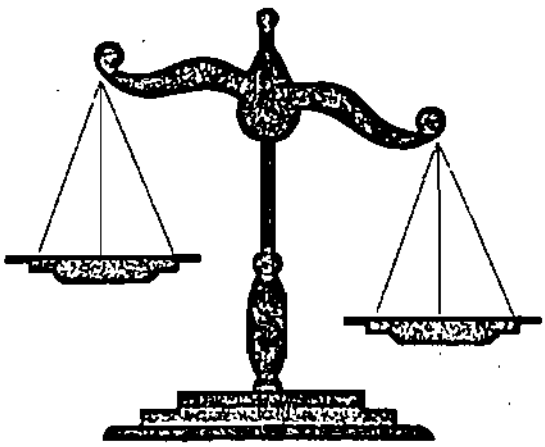
TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 809/94

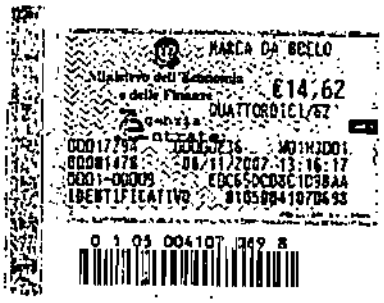
Promossa da : **BANCA DI ROMA**
Contro: [redacted]



GIUDICE: R. NESPECA

RELAZIONE DI C.T.U.

Geom. Paolo Mosconi
Tel. 06.92.78.426 – Fax 06.233.221.782
Cell. 393.82.72.010 - 335.63.86.250
Cod. Fisc MSCPLA63S18C767W
Partita IVA 00502381007
e-mail paolomosconi@tiscali.it
www.sosimmobiliare.it



TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 809/94

PROMOSSA DA: BANCA DI ROMA S.P.A.

CONTRO : [redacted]

RELAZIONE DI C.T.U.

All'udienza del 15.03.2007 io sottoscritto Geom. Paolo Mosconi iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Roma al N° 6858, sono stato nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe e mi fu chiesto di provvedere a:

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 olla 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, domonde giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 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, 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 nan 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 rappresentato, 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 mancanzo di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

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

6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del DPR 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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;*

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

debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di cioscuno 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 stimo 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; ocquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha dato certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registroti presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autarità 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 fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separata 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

12) *determinare il valore dell'immobile con espresso e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione dello letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerondo lo stato di conservaziane dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla dota del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed 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;

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, onche 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;

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

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

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

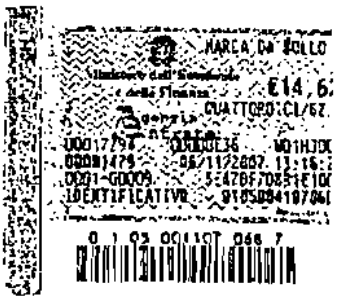
18)allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni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

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

ostacolo all'accesso;

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

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



L'udienza è stata quindi rinviata al 07.11.2007.

1. SOPRALLUOGHI.

Gli accessi sui luoghi di cui alla presente procedura avvennero in via formale nei giorni 07.08.2007, 21.09.2007 E 10.10.2007, alla presenza di [redacted] eredi degli esecutati che sono risultati entrambi deceduti.

In tali occasioni, si è proceduto all'acquisizione di tutte le informazioni necessarie alla stesura della presente relazione e ad effettuare i rilievi e le misurazioni degli immobili interessati.

2. PUNTO 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;....)

La documentazione agli atti era composta da:

- Certificato storico Catastale;
- Certificato attuale Catastale;
- Estratto di Mappa;
- Certificato Ipotecario a nome di [redacted]
- Certificato Ipotecario a nome di [redacted]
- Originale della nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare.

Detta documentazione si è rivelata completa.

2.1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.

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

Sia con l'ausilio dei documenti in atti che delle visure effettuate dallo scrivente, si è verificato che, nei riguardi degli esecutati esistono le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni:

A nome di [redacted]

Trascrizione A Favore Del 02/03/1987

Registro Particolare 598 - Registro Generale 989

Atto Per Causa Morte - Certificato Di Denunciata Successione

Iscrizione Contro Del 16/11/1987

Registro Particolare 876 - Registro Generale 4858

Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

Iscrizione Contro Del 10/01/1992

- Registro Particolare 32 - Registro Generale 261

Pubblico Ufficiale Politi Alberto Repertorio 27420 Del 12/12/1991

Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Finanziamento

Immobili Siti In Artena (Rm)

Iscrizione Contro Del 28/03/1992

Registro Particolare 309 - Registro Generale 1901

Pubblico Ufficiale Ortolan Annamaria Repertorio 36328 Del 23/03/1992

Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Condizionato

Annotazione Contro Del 12/06/1992

Registro Particolare 517 - Registro Generale 3279

Pubblico Ufficiale Ortolan Annamaria Repertorio 37065 Del 14/04/1992

Annotazione Ad Iscrizione - Erogazione A Saldo

Formalità Di Riferimento Iscrizione Registro Particolare 309 Del 1992

Annotazione Contro Del 12/06/1992

Registro Particolare 518 - Registro Generale 3280

Pubblico Ufficiale Ortalan Annamaria Repertorio 37065 Del 14/04/1992

Annotazione Ad Iscrizione - Quietanza E Conferma

Formalità Di Riferimento Iscrizione Registro Particolare 309 Del 1992

Trascrizione Contro Del 26/01/1995

Registro Particolare 267 - Registro Generale 393

Ufficiale Giudiziario Repertorio 0 Del 18/11/1994

Atto Giudiziario - Verbale Di Pignoramento Immobili

Immobili Siti In Artena (Rm)

Trascrizione Contro Del 12/12/1995

Registro Particolare 3487 - Registro Generale 4981

Ufficiale Giudiziario Repertorio 3415 Del 17/11/1995

Atto Giudiziario - Verbale Di Pignoramento Immobili

Immobili Siti In Artena (Rm)

Trascrizione Contro Del 16/12/1995

Registro Particolare 3556 - Registro Generale 5064

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Repertorio 3695 Del 14/12/1995

Atto Giudiziario - Verbale Di Pignoramento Immobili

Immobili Siti In Artena (Rm)

Trascrizione Contro Del 24/01/1997

Registro Particolare 310 - Registro Generale 368

Pubblico Ufficiale Pretore Repertorio 7 Del 14/01/1997

Atto Giudiziario - Sentenza Di Acquisto Per Usucapione

Immobili Siti In Artena (Rm)

Trascrizione Contro Del 23/07/1998

Registro Particolare 2159 - Registro Generale 2944

Pubblico Ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 25/474 Del 17/01/1998

Atto Per Causa Morte - Certificato Di Denunciata Successione

Immobili Siti In Artena (Rm)

Trascrizione Contro Del 11/05/2004

Registro Particolare 1656 - Registro Generale 2337

Pubblico Ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio 1071 Del 29/04/2004

Atto Giudiziario - Decreto Di Trasferimento Immobili

Immobili Siti In Artena (Rm)

Annotazione Contro Del 02/01/2007

Registro Particolare 10 - Registro Generale 17

Pubblico Ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio 2618 Del 29/04/2004

Annotazione Ad Iscrizione - Restrizione Di Beni

Immobili Siti In Artena (Rm)

Formalità Di Riferimento Iscrizione Registro Particolare 876 Del 1987

Annotazione Contro Del 02/01/2007

Registro Particolare 11 - Registro Generale 18

Pubblico Ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio 2618 Del 29/04/2004

Annotazione Ad Iserizione - Restrizione Di Beni

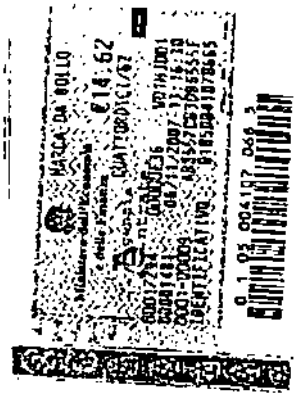
Immobili Siti In Artena (Rm)

Formalità Di Riferimento Iserizione Registro Particolare 32 Del 1992

Annotazione Contro Del 02/01/2007

Registro Particolare 12 - Registro Generale 19

Pubblico Ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio 2618 Del 29/04/2004



Annotazione A Trascrizione - Restrizione Dei Beni

Immobili Siti In Artena (Rm)

Formalità Di Riferimento Trascrizione Registro Particolare 3487 Del 1995

Annotazione Contro Del 02/01/2007

Registro Particolare 13 - Registro Generale 20

Pubblico Ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio 2618 Del 29/04/2004

Annotazione A Trascrizione - Restrizione Dei Beni

Immobili Siti In Artena (Rm)

Formalità Di Riferimento Trascrizione Registro Particolare 3556 Del 1995

A nome di [redacted]

Trascrizione A Favore Del 02/03/1987

Registro Particolare 598 - Registro Generale 989

Atto Per Causa Morte - Certificato Di Denunciata Successione

Iscrizione Contro Del 16/11/1987

Registro Particolare 876 - Registro Generale 4858

Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

Iscrizione Contro Del 10/01/1992

Registro Particolare 32 - Registro Generale 261

Pubblico Ufficiale Politi Alberto Repertorio 27420 Del 12/12/1991

Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Finanziamento

Immobili Siti In Artena (Rm)

Nota Disponibile In Formato Immagine

Iscrizione Contro Del 28/03/1992

Registro Particolare 309 - Registro Generale 1901

Pubblico Ufficiale Ortolan Annamaria Repertorio 36328 Del 23/03/1992

Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Condizionato

Immobili Siti In Artena (Rm)

Annotazione Contro Del 12/06/1992

Registro Particolare 517 - Registro Generale 3279

Pubblico Ufficiale Ortolan Annamaria Repertorio 37065 Del 14/04/1992

Annotazione Ad Iscrizione - Erogazione A Saldo

Formalità Di Riferimento Iscrizione Registro Particolare 309 Del 1992

Annotazione Contro Del 12/06/1992

Registro Particolare 518 - Registro Generale 3280

Pubblico Ufficiale Ortalan Annamaria Repertorio 37065 Del 14/04/1992

Annotazione Ad Iscrizione - Quietanza E Conferma

Formalità Di Riferimento Iscrizione Registro Particolare 309 Del 1992

Trascrizione Contro Del 26/01/1995

Registro Particolare 267 - Registro Generale 393

Ufficiale Giudiziario Repertorio 0 Del 18/11/1994

Atto Giudiziario - Verbale Di Pignoramento Immobili

Immobili Siti In Artena (Rm)

Trascrizione Contro Del 12/12/1995

Registro Particolare 3487 - Registro Generale 4981

Ufficiale Giudiziario Repertorio 3415 Del 17/11/1995

Atto Giudiziario - Verbale Di Pignoramento Immobili

Immobili Siti In Artena (Rm)

Trascrizione Contro Del 16/12/1995

Registro Particolare 3556 - Registro Generale 5064

Pubblico Ufficiale Tribunale Civile Repertorio 3695 Del 14/12/1995

Atto Giudiziario - Verbale Di Pignoramento Immobili

Immobili Siti In Artena (Rm)

Trascrizione Contro Del 15/10/2001

Registro Particolare 2978 - Registro Generale 4359

Pubblico Ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 32/494 Del 22/12/2000

Atto Per Causa Morte - Certificato Di Denunciata Successione

Immobili Siti In Artena (Rm)

Trascrizione Contro Del 11/05/2004

Registro Particolare 1656 - Registro Generale 2337

Pubblico Ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio 1071 Del 29/04/2004

Atto Giudiziario - Decreto Di Trasferimento Immobili

Immobili Siti In Artena (Rm)

Annotazione Contro Del 02/01/2007

Registro Particolare 10 - Registro Generale 17

Pubblico Ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio 2618 Del 29/04/2004

Annotazione Ad Iscrizione - Restrizione Di Beni

Immobili Siti In Artena (Rm)

Annotazione Contro Del 02/01/2007

Registro Particolare 11 - Registro Generale 18

Pubblico Ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio 2618 Del 29/04/2004

Annotazione Ad Iscrizione - Restrizione Di Beni

Immobili Siti In Artena (Rm)

Formalità Di Riferimento Iscrizione Registro Particolare 32 Del 1992

Annotazione Contro Del 02/01/2007

Registro Particolare 12 - Registro Generale 19

Pubblico Ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio 2618 Del 29/04/2004

Annotazione A Trascrizione - Restrizione Dei Beni

Immobili Siti In Artena (Rm)

Formalità Di Riferimento Trascrizione Registro Particolare 3487 Del 1995

Annotazione Contro Del 02/01/2007

Registro Particolare 13 - Registro Generale 20

Pubblico Ufficiale Tribunale Di Velletri Repertorio 2618 Del 29/04/2004

Annotazione A Trascrizione - Restrizione Dei Beni

Immobili Siti In Artena (Rm)

Formalità Di Riferimento Trascrizione Registro Particolare 3556 Del 1995

Dalle suddette formalità, risulta quanto segue:

Gli immobili non appartengono più agli esecutati in quanto deceduti [redacted] deceduto il [redacted]

Gli stessi, a seguito delle denuncie di successione (per [redacted] n. 32, vol. 494 del 22.12.2000 mentre per [redacted] n. 25, vol. 474 del 17.01.1998), appartengono a:

- [redacted]

  (eredi di [redacted] in qualità di figli), [redacted]

  (erede di [redacted] in qualità di Coniuge).

È da notare che nella successione di [redacted] è stata omessa la dichiarazione dell'unità immobiliare individuata al sub 2.

Presso il Catasto dei Fabbricati, invece, gli immobili risultano così intestate:

- Partic. 46, Sub 1: [redacted] proprietà per 1/2;
  [redacted] proprietà per 1/2;
- Partic. 46, Sub 2: [redacted] proprietà per 1/2;
  [redacted] proprietà per 1/2;
- Partic. 46, Sub 5: [redacted] proprietà per 1/2;
  [redacted] proprietà per 1/2;

2.2. EVENTUALI DOCUMENTI ACQUISITI.

(...acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta

identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 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);)

Nell'allegato predisposto, sono stati inseriti i seguenti documenti acquisiti durante l'esecuzione dell'incarico:

- Visura storica dell'unità immobiliare distinta in catasto alla MU, particella 46, sub 1;
- Visura storica dell'unità immobiliare distinta in catasto alla MU, particella 46, sub 2;
- Visura storica dell'unità immobiliare distinta in catasto alla MU, particella 46, sub ...;
- Estratto di Mappa;
- Planimetria Catastale dell'unità immobiliare distinta in catasto alla MU, particella 46, sub 1;
- Planimetria Catastale dell'unità immobiliare distinta in catasto alla MU, particella 46, sub 2;
- Planimetria Catastale dell'unità immobiliare distinta in catasto alla MU, particella 46, sub 5.

3. PUNTO 2.

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

L'immobile ove si trovano le unità in esame è ubicato al centro storico del Comune di Artena, in via Padre Gerolamo da Montefortino n. 1 e 3 e via XX Settembre n. 1

Le suddette vie, sono la prosecuzione l'una dell'altra e sono separate tra di loro da un arco in muratura.

Le unità oggetto della presente, in particolare sono:

1) un Negozio che si sviluppa su tre livelli (piani terra, primo seminterrato e secondo seminterrato) con accesso da via Padre Gerolamo da Montefortino n. 1; è composto da 7 stanze, 3 Corridoi/disimpegni, una grotta ed un bagno per una superficie utile totale di mq

219.74 (la superficie lorda totale è di mq 369.78); confina con via Padre Gerolamo da Montefortino, via XX Settembre, terrapieno, salvo altri; presso il Catasto Fabbricati è individuato nel modo che segue: Mappa Urbana, particella n. 46, sub. n. 1, categoria C/1, classe 1^, consistenza (mq) 80, rendita catastale € 1.284;

2) un Appartamento posto al piano Terra (questo affaccia verso via XX Settembre ma ha accesso sia dal n. 1 della stessa via che da via Padre Gerolamo da Montefortino n. 3); è composta da 2 camere, soggiorno, cucina ed un bagno, per una superficie utile totale di mq 73.05 (la superficie lorda totale è di mq 109.34); confina con XX Settembre, locali di cui al punto 1, fabbricato individuato con la particella n. 48, salvo altri; presso il Catasto Fabbricati è individuato nel modo che segue: Mappa Urbana, particella n. 46, sub. n. 2, non censita e quindi priva di categoria, classe, consistenza e rendita catastale;

3) un appartamento posto al piano Primo (questo affaccia verso via XX Settembre ma ha accesso da via Padre Gerolamo da Montefortino n. 3) composto da 2 camere, soggiorno, cucina, un bagno, 3 corridoi/disimpegni, due ripostigli ed un balcone per una superficie utile totale di mq 112.99 (la superficie lorda totale è di mq 147.34); confina con via Padre Gerolamo da Montefortino n. 3), via XX Settembre, fabbricato individuato con la particella n. 48, salvo altri; presso il Catasto Fabbricati è individuato nel modo che segue: Mappa Urbana, particella n. 46, sub. n. n. 5, categoria A/2, classe 2^, consistenza (vani) 5.5, rendita catastale € 298,25.

4. PUNTO 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;)

Dall'atto di pignoramento, l'immobile oggetto della presente procedura risulta essere così descritto:

"Fabbricato sito nel comune di Artena, alla via P.G. da Montefortino n. 2 e 2/a e precisamente:

1) *appartamento ai piani secondo e terzo di vani catastali 5.5, confinante con via P.G. da Montefortino,* [redacted] *In NCEU alla MU n. 46 sub 5;*
2) *locale negozio posto al piano terreno e seminterrato primo e secondo confinante con proprietà di cui sopra, via P.G. da Montefortino,* [redacted] *salvo altri. Distinto al NCEU alla MU n. 46 sub 1;*
3) *appartamento sito in Artena, via XX Settembre n. 1, posto al piano terreno, composto di 4 vani catastali, confinante con proprietà di cui sopra,* [redacted] *via XX Settembre,* [redacted] *salvi altri. Distinto al NCEU alla MU n. 46 sub 2".*

Dal confronto tra i dati acquisiti e quanto indicato nell'atto di pignoramento emergono le seguenti discordanze:

1) gli immobili hanno accesso da via P.G. da Montefortino n. 1 e 3 e non dal n. 2 e 2/a;
2) particella N. 46 sub 5: l'appartamento è posto al piano primo e non al secondo e terzo (l'edificio ha solo due piani fuori terra).

5. PUNTO 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;)

Gli immobili in esame risultano correttamente accatastati e riportati presso il catasto fabbricati nel modo che segue:

1) Negozio ai piani terra, primo seminterrato e secondo seminterrato: Mappa Urbana, particella n. 46, sub. n. 1, categoria C/1, classe 1^, consistenza (mq) 80, rendita catastale € 1.284;
2) Appartamento al piano Terra: Mappa Urbana, particella n. 46, sub. n. 2, non censita e

quindi senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale;

3) appartamento al piano Primo: Mappa Urbana, particella n. 46, sub. n. n. 5, categoria A/2, classe 2^, consistenza (vani) 5.5, rendita catastale € 298,25.

6. PUNTO 5.

(indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;)

L'area ove ricade il fabbricato è individuata nel P.R.G. comunale nella Zona A – Centro Storico.

In detta zona, soggetta a vincolo di conservazione e di risanamento conservativo, sono ammessi solo interventi di manutenzione sull'esistente.

7. PUNTO 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 obusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n 47;)

Il fabbricato ove ricadono le unità in esame, facendo parte del centro storico, è stato edificato da moltissimo tempo (antecedentemente al 1967) e, pertanto, per la costruzione dello stesso, presso gli uffici comunali di Artena, non sono state reperite autorizzazioni di alcun tipo.

Non sono state reperite nemmeno dichiarazioni di agibilità/abitabilità.

8. PUNTO 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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;)

La vendita può avvenire in N° 3 lotti così individuati:

1) **Lotto n° 1:** Negozio che si sviluppa su tre livelli (piani terra, primo seminterrato e secondo seminterrato) con accesso da via Padre Gerolamo da Montefortino n. 1; è composto da 7 stanze, 3 Corridoi/disimpegni, una grotta ed un bagno per una superficie utile totale di mq 219.74 (la superficie lorda totale è di mq 369.78); confina con via Padre Gerolamo da Montefortino, via XX Settembre, terrapieno, salvo altri; presso il Catasto Fabbricati è individuato nel modo che segue: Mappa Urbana, particella n. 46, sub. n. 1, categoria C/1, classe 1^, consistenza (mq) 80, rendita catastale € 1.284; l'unità è disabitata e fatiscente, ma è nella disponibilità degli eredi degli esecutati; il fabbricato ove ricade l'unità è regolare dal punto di vista urbanistico essendo stato edificato antecedentemente al 1967; per l'unità non è stata rilasciata l'Agibilità.

2) **Lotto n° 2:** Appartamento posto al piano Terra (questo affaccia verso via XX Settembre ma ha accesso sia dal n. 1 della stessa via che da via Padre Gerolamo da Montefortino n. 3); è composta da 2 camere, soggiorno, cucina ed un bagno, per una superficie utile totale di mq 73.05 (la superficie lorda totale è di mq 109.34); confina con XX Settembre, locali di cui al lotto n. 1, fabbricato individuato con la particella n. 48, salvo altri; presso il Catasto Fabbricati è individuato nel modo che segue: Mappa Urbana, particella n. 46, sub. n. 2, non censita e quindi priva di categoria, classe, consistenza e rendita catastale; l'unità è disabitata e fatiscente, ma è nella disponibilità degli eredi degli esecutati; il fabbricato ove ricade l'unità è regolare dal punto di vista urbanistico essendo stato edificato antecedentemente al 1967; per l'unità non è stata rilasciata l'Agibilità.

3) **Lotto n° 3:** appartamento posto al piano Primo (questo affaccia verso via XX Settembre ma ha accesso da via Padre Gerolamo da Montefortino n. 3) composto da 2 camere, soggiorno, cucina, un bagno, 3 corridoi/disimpegni, due ripostigli ed un balcone per una superficie utile totale di mq 112.99 (la superficie lorda totale è di mq 147.34); confina con via Padre Gerolamo da Montefortino n. 3), via XX Settembre, fabbricato individuato con la

particella n. 48, salvo altri; presso il Catasto Fabbricati è individuato nel modo che segue: Mappa Urbana, particella n. 46, sub. n. n. 5, categoria A/2, classe 2^, consistenza (vani) 5.5, rendita catastale € 298,25; l'unità è abitata dalla [redacted]lia ed erede di [redacted]l fabbricato ove ricade l'unità è regolare dal punto di vista urbanistico essendo stato edificato antecedentemente al 1967; per l'unità non è stata rilasciata l'Agibilità.

9. PUNTO 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 appravati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singali comproprietari e prevedendo gli eventuali canguagli in denaro; l'Esperto davrà procedere, in caso cantrario, alla stima dell'intero, esprimendo campiutamente 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;)

Il pignoramento interessa una quota pari al 100% della proprietà delle unità in esame.

Essendo le unità già ben distinte tra loro, non si è reso necessario procedere alla redazione di frazionamenti; i lotti individuati sono pertanto tre, come da descrizione fattane nel paragrafo precedente.

10. PUNTO 9.

(accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenziane del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficia del registro degli atti privati contratti di locazione e/a se risultina camunicazioni 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 fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;)

La situazione possessoria degli immobili al momento dei sopralluoghi era la seguente:

1) Negozio ai piani terra, primo seminterrato e secondo seminterrato, particella n. 46, sub. n. 1: disabitato ed in stato fatiscente, era a disposizione dei figli degli esecutati;
2) Appartamento al piano Terra particella n. 46, sub. n. 2: disabitato ed in stato fatiscente, era a disposizione dei figli degli esecutati;
3) appartamento al piano Primo particella n. 46, sub. n. n. 5: abitato dalla [redacted]

Non risultano contratti di locazione di alcun tipo.

11. PUNTO 10.

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

Gli immobili non risultano occupati da coniugi separati.

12. PUNTO 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;)--

L'immobile ove si trovano le unità in esame è soggetto al solo vincolo urbanistico di Rispetto Ambientale e Paesaggistico che però non pregiudica la vendibilità o l'alienabilità delle stesse.

13. PUNTO 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 conservaziane dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge

aventi data certa 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);)

Il valore degli immobili pignorati, calcolato sulla base della media tra le stime sintetica ed analitica, è risultato ammontare a:

- € 329.000,00 per quanto riguarda il Lotto n° 1;
- € 102.000,00 per quanto riguarda il Lotto n° 2;
- € 163.000,00 per quanto riguarda il Lotto n° 3.

Gli importi sopra citati sono stati calcolati nei modi che seguono.

13.1. PREMESSA.

A base delle stime predisposte, si sono utilizzati i seguenti criteri generali:

a) per la stima sintetica, si è considerato quale parametro base il metro quadrato di superficie lorda; l'importo medio unitario applicato, è stato desunto dal listino pubblicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (U.T.E.) aggiornato al 1° semestre 2007.

   Agli importi individuati sono poi stati applicati una serie di coefficienti correttivi (riportati dettagliatamente in occasione della stima specifica) dipendenti dalla situazione intrinseca ed estrinseca dell'immobile in esame;

b) per la stima analitica, si è considerato il principio che l'immobile potesse essere concesso in locazione; si è così individuato un canone annuo che si è poi capitalizzato (i dati caratteristici della capitalizzazione saranno riportati dettagliatamente in occasione della stima specifica);

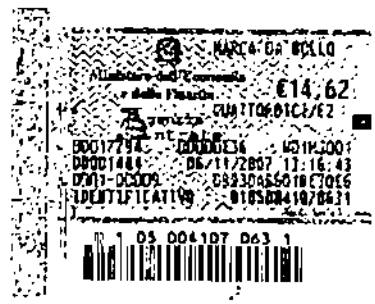
13.2. STIMA SINTETICA.

Secondo i prezzi individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, si hanno i seguenti importi unitari:

- per quanto riguarda le abitazioni, l'importo base oscilla tra 1.000,00 e 1.400,00 €/mq di superficie lorda;
- per i locali commerciali, l'importo base oscilla tra 1.200,00 e 1.750,00 €/mq di superficie lorda.

Dai suddetti valori ne derivano i seguenti importi da utilizzare a base dei calcoli:

- per le abitazioni un prezzo medio pari a 1.200,00 €/mq;
- per i locali commerciali un prezzo medio pari a 1.475,00 €/mq;



I coefficienti che verranno applicati saranno i seguenti:

- Coefficiente di destinazione superfici balconate scoperte: 0.25;
- Coefficiente di vetustà: 0.95 per il lotto 3, 0.80 per il lotto 2, 0.60 per il lotto 1;
- Coefficiente di zona: centro storico 1.10;
- Coefficiente di difficoltà di parcheggio: 0.90.

13.2.1. LOTTO "1" (NEGOZIO P. T. - P. S.1 - P. S.2 – PARTICELLA 46 SUB 1).

I dati relativi all'unità in esame sono i seguenti:

- Superficie Lorda = mq 369.78;
- Superficie totale ragguagliata = mq 369.78 x 0.60 x 1.10 x 0.90 = mq 219.65.

Determinazione del valore complessivo = €/mq 1.475,00 x mq 219.65 = € 323.983,75.

13.2.2. LOTTO "2" (APPARTAMENTO P. T. – PARTICELLA 46 SUB 2).

I dati relativi all'unità in esame sono i seguenti:

- Superficie Lorda = mq 109.34;
- Superficie totale ragguagliata = mq 109.34 x 0.80 x 1.10 x 0.90 = mq 86.60.

Determinazione del valore complessivo = €/mq 1.200,00 x mq 86.60 = **€ 103.920,00.**

13.2.3. LOTTO "3" (APPARTAMENTO P. 1° – PARTICELLA 46 SUB 5).

I dati relativi all'unità in esame sono i seguenti:

- Superficie Lorda = mq 147.34;
- Superficie Balconata = mq 16.77 x 0.25 = mq 4.19;

- Superficie totale ragguagliata = mq (147.34 + 4.19) x 0.95 x 1.10 x 0.90 = mq 142.51.

Determinazione del valore complessivo = €/mq 1200,00 x mq 142.51 = **€ 171.012,00.**

13.3. STIMA ANALITICA.

A base della stima analitica vi è la capitalizzazione dei redditi che l'immobile può fornire considerando il principio che lo stesso possa essere concesso in locazione.

Per la capitalizzazione si assumerà un tasso (r) del 4.5% che costituisce un ragionevole tasso di rendimento del canone lordo.

Per quanto riguarda il canone di locazione, dalle tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si sono desunti i seguenti importi:

- per gli immobili a destinazione abitativa: canoni che vanno da 4.30 a 6.00 €/mq/mese (di superficie netta);
- per gli immobili a destinazione commerciale: canoni che vanno da 8.00 a 11.50 €/mq/mese (di superficie netta).

Ne deriva quindi che:

1) per il LOTTO N° 1 (Negozio ai Piani T., S1 e S2 – Particella 46 sub 1) si ha un Canone Lordo Mensile (CM) pari a (media tra 4.30 e 6.00 €/mq/mese) €/mq/mese 9.50 x 219.74 mq = € 2.087,53 ottenendo quindi un Reddito Annuo (CM x 12) pari ad € 25.050,36 (RL); dopo di che, considerando che il Valore (V) è dato dal rapporto tra il Reddito Lordo (RL) ed il tasso di capitalizzazione (r) ne deriva che il valore è: V = RL : r = 25.050,36: 0,045 = **€ 556.674,67** al quale però, si intende applicare il coefficiente riduttivo di 0.60 (come già fatto in occasione della stima sintetica) a causa dello stato manutentivo per ottenere un valore finale di € **334.004,80**;
2) per il LOTTO N° 2 (Appartamento al Piano Terra - Particella 46 sub 2) si ha un Canone Lordo Mensile (CM) pari a (media tra 4.30 e 6.00 €/mq/mese) €/mq/mese 5.15 x 73.05 mq = € 376.21 ottenendo quindi un Reddito Annuo (CM x 12) pari ad € 4.514,52 (RL); dopo di che, considerando che il Valore (V) è dato dal rapporto tra il Reddito Lordo (RL) ed il tasso di

capitalizzazione (r) ne deriva che il valore è: V = RL : r = 4.514,52: 0,045 = € 100.322,66;

3) per il LOTTO N° 3 (Appartamento al Piano 1° - Particella 46 sub 5) si ha un Canone Lordo Mensile (CM) pari a (media tra 4.30 e 6.00 €/mq/mese) €/mq/mese 5.15 x 112.99 mq = € 581.90 ottenendo quindi un Reddito Annuo (CM x 12) pari ad € 6.982,80 (RL); dopo di che, considerando che il Valore (V) è dato dal rapporto tra il Reddito Lordo (RL) ed il tasso di capitalizzazione (r) ne deriva che il valore è: V = RL : r = 6.982,80: 0,045 = € 155.173,33;

14.6. VALORE FINALE.

Dagli importi sopra calcolati, si desume in definitiva che:

Lotto N° 1:

Importo stima sintetica	= €	323.983,75
Importo stima analitica	= €	334.004,80
Somma Importi di Stima	= €	657.988,55

Valore medio di stima = € 657.988,55 : 2 = € 328.994,27 che si arrotonda a € **329.000,00** e si assume quale prezzo a base d'asta.

Lotto N° 2:

Importo stima sintetica	= €	103.920,00
Importo stima analitica	= €	100.322,66
Somma Importi di Stima	= €	204.242,66

Valore medio di stima = € 204.242,66 : 2 = € 102.121,33 che si arrotonda a € **102.000,00** e si assume quale prezzo a base d'asta.

Lotto N° 3:

Importo stima sintetica	= €	171.012,00
Importo stima analitica	= €	155.173,33
Somma Importi di Stima	= €	326.185,33

Valore medio di stima = € 326.185,33 : 2 = € 163.092,66 che si arrotonda a € **163.000,00** e si assume quale prezzo a base d'asta.

15. CONCLUSIONI.

Come evidenziato nella presente relazione, sono stati riscontrati i seguenti aspetti da regolarizzare:

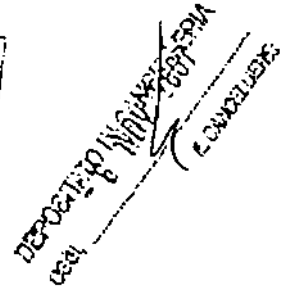
- nella successione di [redacted] è stata omessa la dichiarazione dell'unità immobiliare individuata al sub 2 e pertanto questa non è stata trasferita agli eredi;
- a seguito delle denuncie di successione non sono state prodotte le dovute volture catastali;
- l'unità distinta alla Mappa Urbana, particella n. 46, sub. n. 2, non risulta censita e quindi priva di categoria, classe, consistenza e rendita catastale.

Non essendomi giunti da parte dei soggetti in causa rilievi in merito ai quesiti e non avendo altro da aggiungere alla presente, ritengo di poter così concludere l'incarico ricevuto.

Resto comunque a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni in merito alla presente relazione.



Il C.T.U.
Geom. Paolo Mosconi



VERBALE DI DEPOSITO CONSULENZA

L'anno 2007, il giorno [redacted] del mese di [redacted], il sottoscritto Geom. Paolo Mosconi nominato CTU nell'udienza del 15.03.2007per l'esecuzione immobiliare N° 809/94 promossa da **BANCA DI ROMA S.P.A.** contro [redacted] deposita presso la cancelleria del Tribunale la perizia relativa alla esecuzione summenzionata composta da relazione dattiloscritta su N° 24 pagine e dai seguenti allegati:

- verbali di sopralluogo;
- N° 4 planimetrie delle unità esaminate;
- La documentazione fotografica composta di N° 75 fotografie;
- Le visure catastali di N° 3 unità immobiliari;
- Le visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri;
- Le Planimetrie catastali di N° 3 unità immobiliari;
- Copia dei Titoli di Proprietà degli immobili (Successioni);
- N° ..... copie degli elaborati e delle indicazione relativi alla destinazione urbanistica ed individuazione dell'area;
- N° 3 copie del foglio contenente la descrizione dei beni in esame.

Il C.T.U.
(Geom. Paolo Mosconi)

