

TRIBUNALE DI VELLETRI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



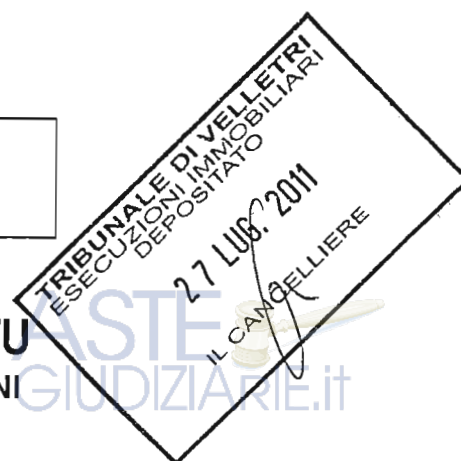
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**BANCA MEDIOCREDITO spa (ERIS FINANCE srl)
contro**

E.I. 708/94+17/96

**RELAZIONE DEL CTU
DOTT. ING. ERNESTO ALFANI**



STUDIO DI INGEGNERIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALFANI

VIA dei CASTELLI ROMANI km 3,800 - ROCCA PRIORA 00040 (RM)
TEL/FAX 06 9470238 alfani.ernesto@gmail.com

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA E.I. 708/94 riunita alla 17/96
PROMOSSA dalla ERIS FINANCE S.p.a. (cessionaria del credito già di
titolarità della Banca Mediocredito S.p.a.)
contro



Illustrissimo Sig. G.E. dott. Riccardo AUDINO

Esecuzione Immobiliare: **N° 708/94 riunita alla N°17/96**
Nei confronti di:

Promossa da:

ERIS FINANCE S.p.a.
F.ifo CA.MA S.r.l.

Con l'intervento di:

Precedente sequestro

conservativo a favore di:

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Riccardo AUDINO

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.):

Dott. Ing. Ernesto ALFANI

Il sottoscritto dott. ing. Ernesto ALFANI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 8459, con Studio in Rocca Priora – Via dei Castelli Romani km 3,800 - è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 16.11.2010 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti:

QUESITI

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.p.p. (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: **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6.06.2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti).
- 2) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali servitù, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...).
- 3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei e ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- 4) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'atcatastamento delle unità immobiliari non regolarmente catastrate.



- 5) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 6) **Indichi** 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 6.06.2001 n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47
- 7) **Dica**, 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 G.E.) 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'UTE
- 8) **Dica**, 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'UTE) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 del c.p., dall'art.845 del c.c. e dalla L.3 giugno 1940 n. 1078
- 9) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** 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 DL 21.03.1978 n.59, convertito in L. 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
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa familiare
- 11) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, avverso saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto
- 12) **Determini** il valore dell'immobile con espressa e completa 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)
- 13) **riferisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo completa, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti
- 14) **Invi**, 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'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima dell'udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato
- 15) **Intervenga** 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) **deponga**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato pentale, 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) **alleghi** 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)
- 18) **alleghi** 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 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) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso
- 20) **provveda** 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 completa indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Si riporta inoltre quanto scritto nel verbale d'udienza del 16.11.10:

"Il G.E. visto quanto rilevato nella *Relazione Preliminare*, ritenuto che nella procedura N° 17/96, poi riunita alla presente N° 708/94 R.G.E., è stato venduto un immobile che non era in proprietà al debitore esecutato e pertanto l'esecuzione N° 17/96 è stata condotta contro un soggetto non legittimato passivamente; considerato quindi che tale esecuzione, in quanto illegittima, non consente il trasferimento di proprietà all'acquirente; rilevato altresì che la vendita ha comunque avuto ad oggetto solo una parte degli immobili pignorati nella procedura portante; considerato infine che la CTU in atti risale al 29 maggio 2000 e che quindi si rende necessaria una nuova stima del compendio pignorato e la regolarizzazione della situazione catastale.

P.Q.M

revoca la vendita e l'aggiudicazione intervenuta in favore di _____ nella procedura N° 17/96 R.G.E. e nomina CTU l'ing. Alfani perché provveda come in premessa, rinviando al 07.06/2011." A causa di prolungati tempi di evasione di pratiche presso l'Agenzia del Territorio e gli UU.TT.CC., in data 06.04.2011, è stata richiesta una proroga di giorni 90 per il deposito della presente Relazione del CTU (All.to N. 1).



INDICE

1. Premessa 3

3. Caratteristiche costruttive (risposta ai quesiti nn. 2-7) 5

4. Dati identificativi catastali (risposta ai quesiti nn. 2-3)..... 6

5. Titoli di proprietà (risposta al quesito n.1)..... 6

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio (risposta ai quesiti nn.1-11) 6

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria (risposta ai quesiti n.1-11) 7

8. Destinazione urbanistica delle aree (risposta al quesito n.5)..... 7

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati (risposta al quesito n.6) 7

10. Disponibilità dell'immobile (risposta ai quesiti nn. 9-10) 7

11. Oneri condominiali (risposta al quesito n.11) 7

12. Confini dell'immobile (risposta al quesito n.2)..... 7

12 bis. Convenzione matrimoniale (risposta al quesito n. 10) 7

13. Dati ipocatastali (risposta al quesito n. 2)..... 7

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni..... 7

15. Assoggettamento ad IVA della vendita..... 7

16. Valutazione degli immobili (risposta al quesito n. 12) 7

17. Criteri di formazione dei lotti (risposta ai quesiti nn.7-8)..... 9

18. Considerazioni finali..... 9

19. Schema riassuntivo perizia 9

20. Riepilogo per bando d'asta 11

21. Elenco degli Allegati..... 13



1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 25.10.1994 N. 3220 di formalità, nei confronti di _____ il Creditore Pignorante richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà degli esecutati siti nel Comune di Artena e precisamente:

" in località Ponte del Colle Provinciale di Giulianello s.n.c. al piano terreno (primo fuori terra) alloggio distinto con il numero interno 1, composto di tre camere, cucina e servizi tra le coerenze: rampa di accesso, proprietà _____ proprietà _____ proprietà _____ o loro aventi causa, al piano seminterrato: locale ad uso legnaia distinto con il n. int. 4 tra le coerenze: legnaia int.3, proprietà _____ ai restanti lati; locale ad uso cantina distinto con il numero interno 3 tra le coerenze: cantina int. 2, proprietà _____ cantina int.4 ancora proprietà _____ ; locale ad uso garage distinto con il numero interno 2 tra le coerenze: garage int.3, proprietà _____ ai restanti lati. Dette unità immobiliari non risultano censite al NCEU ma sono state denunciate in data 15 novembre 1978 con schede reg.te ai nn. 1936-1937-1938-1939. L'area su cui insiste il fabbricato è censita al Catasto Terreni al Fg. 33 particella 99"

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 16.11.2010 ha nominato quale esperto il sottoscritto dott. ing. Ernesto ALFANI, come da verbale che si allega alla presente relazione All.to N. 2.

Tramite raccomandata con A.R. del 15.01.11 fu comunicata al debitore la data del sopralluogo che avvenne il giorno 26.01.2011 (All.to N. 3).



2. Descrizione (risposta ai quesiti nn. 2-8)

Proprietà: in ordine alla procedura portante (N.708/94), dalla consultazione dei documenti, risulta certezza sulla titolarità del diritto di proprietà da parte dell' esecutato sui beni pignorati.

La *Relazione Preliminare dell'Avv. Paolo Pistoia* mette in evidenza alcune incongruenze catastali: per questo motivo, in data 23.02.11, il CTU ha provveduto a presentare presso l'Agenzia del Territorio Istanza di *Rettifica Catastale* per l'allineamento delle mappe tra Catasto Fabbricati e C.T. delle particelle al Fg. 33 nn. 480 (NCT) e 99 (NCEU), nonché l'allineamento della Ditta delle particelle al Fg. 33 nn. 99 sub 501-502-503-504 con il Fg. 33 p.lle 479. Si è provveduto inoltre ad aggiornare la Ditta Catastale che ora risulta correttamente essere (All.to N.4).

Per quanto riguarda l'allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati per l'intero fabbricato sito nel Comune di Artena al Fg. 33 p.la 99 (comprendente quindi anche una parte non oggetto di pignoramento), l'Agenzia del Territorio, con nota del 14.06.11 (All.to N. 5), fa presente che non è in condizione di poter effettuare l'allineamento richiesto, in quanto l'immobile ricade sulla dividente delle particelle distinte al Fg. 33 nn. 479 e 480. Dette particelle infatti sono state originate dalla p.la intera 99, con tipo di frazionamento n. 24307 del 17.01.2006 e contestualmente, con lo stesso atto, sono stati inseriti alcuni fabbricati sulla p.la 479. L'Ufficio fa ancora presente che è necessario effettuare l'aggiornamento della banca dati catastale mediante la presentazione di appositi atti tecnici e pertanto ritengo che, coinvolgendo anche proprietari diversi dall'esecutato, vadano redatti e/o corretti dallo stesso Tecnico che ha eseguito il citato tipo di frazionamento, tanto più che **le recenti rettifiche catastali fatte eseguire dal CTU sono tali da consentire pienamente l'identificazione del bene pignorato.**

Indirizzo: Artena - Via Giulianello – Contrada Ponte del Colle 14 (al catasto snc)

Descrizione dei Lotti:

Considerate le caratteristiche tipologiche e distributive del fabbricato, per la vendita, si ritiene opportuno dividere il bene in due lotti distinti.

LOTTO N.1

Artena - Via Giulianello – Contrada Ponte del Colle 14 - inf. 1 – Piano Rialzato NCEU Fg. 33 p.la 99 sub 502 Cat. A/4 – Classe 3 – Vani 4,5 – Rendita: € 155,71

Superficie utile calpestabile: mq 100

L' appartamento è costituito da scala di accesso, ingresso/corridoio, due stanze, cucina/soggiorno, bagno, terrazza a livello, corte esterna comune di mq 530. L'altezza interna è di 2,70 ml.

La struttura portante verticale è in muratura, quella orizzontale è costituita da putrelle di acciaio e laterizi, la copertura è a tetto. I pavimenti sono parte in cotto, parte in monocottura, il bagno e la zona cucina sono rivestiti parzialmente in maioliche smaltate; per quasi la totalità della superficie è stato installato un controsoffitto; gli infissi e le porte sono in legno. Lo stato di conservazione all'interno è discreto, mentre all'esterno è da considerarsi piuttosto modesto, in parte ancora da intonacare; in particolare si ritiene che la copertura e alcune zone del solaio di calpestio abbiano necessità di qualche intervento di straordinaria manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo non completo e quindi non funzionante, di impianto idrico di adduzione e di impianto elettrico sottotraccia, non in regola con la attuale normativa, ancorché funzionante.

Al Catasto: Sezione Urbana - Ditta Catastale:

Foglio	Part.la	Sub	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Fedd.agr.€	Fedd.dom.€
33	99	502	Vani 4,5	A/4	3	155,71		

Confinanti: l'immobile confina con la stessa ditta, con la proprietà o aventi causa, con la rampa di accesso, salvo altri.



	Superficie Calpestabile mq	Superficie Commerciale mq	Coefficiente destinazione	Coefficiente di piano	Superficie commerciale convenzionale mq
Abitazione	100	125	1.00	1	125
Terrazzo	63	63	0.25	1	15,75
SOMMA	LA		SUPERFICIE	CONVENZIONALE	140 dt.

Abitazione: superficie calpestabile: mq 100
 superficie commerciale: mq 125
 Terrazzo: superficie: mq 63

Superficie Convenzionale complessiva: mq 140

LOTTO N.2

Artena - Via Giulianello - Contrada Ponte del Colle 14 - Piano Seminterrato

Superficie utile calpestabile dell'abitazione: mq 50

Superficie utile calpestabile della legnaia: mq 35

NCEU Fg. 33 p.IIa 99 sub 501 Cat. C/6 - Classe 1 - mq 33 - Rendita: € 54,54 - int. sn

NCEU Fg. 33 p.IIa 99 sub 503 Cat. C/2- Classe 2 - mq 19 - Rendita: € 27,48 - int. 3

NCEU Fg. 33 p.IIa 99 sub 504 Cat. C/2- Classe 2 - mq 19 - Rendita: € 27,48 - int. 4

P.IIe 501 e 503: le categorie catastali sono rispettivamente garage e cantina, ma al momento del sopralluogo risultavano tra loro accorpate e trasformate in unica abitazione costituita da ingresso, cucina/soggiorno, una camera, bagno, corte esterna comune di mq 530. L'altezza interna è di 2,45 ml.

La struttura portante verticale è in muratura, quella dell'impalcato superiore è costituita da putrelle di acciaio e laterizi; i pavimenti sono in monocottura, il bagno e la zona cucina sono rivestiti parzialmente in maioliche smaltate; gli infissi e le porte sono in legno. Lo stato di conservazione all'interno è discreto, mentre all'esterno è da considerarsi piuttosto modesto, in parte ancora da intonacare. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico di adduzione e di impianto elettrico sottotraccia non in regola con la attuale normativa, ancorché funzionante. Gli infissi e le porte sono in legno.

P.IIa 504: è costituita dalla legnaia (H=2,45 ml) e da un retro locale (H=2,30 ml), oltre che da una corte esterna comune di mq 530. Gli ambienti sono allo stato grezzo e quindi privi di qualsiasi opera di finitura e di impianto, ad eccezione di un precario impianto elettrico di illuminazione.

Al Catasto: Sezione Urbana - Ditta Catastale:

Foglio	Part.IIa	Sub	Vani/ Super	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
33	99	501	Mq 33	C/6	1	54,54		
33	99	503	Mq 19	C/2	2	27,48		
33	99	504	Mq 19	C/2	2	27,48		

Confinanti: l'immobile confina con la stessa ditta, rampa di accesso, proprietà o aventi causa, salvo altri.

	Superficie Calpestabile mq	Superficie Commerciale mq	Coefficiente destinazione	Coefficiente di piano	Superficie commerciale convenzionale mq
Abitazione p.IIa 99 sub 501 + 503	50	66	0.75	0.75	37
Legnaia p.IIa 99 sub 504	35		0.60	0.75	16
SOMMA	LA		SUPERFICIE	CONVENZIONALE	53

Abitazione: superficie calpestabile: mq 50
 superficie commerciale: mq 66
 Legnaia: superficie commerciale: mq 35

Superficie Convenzionale complessiva: mq 53

3. Caratteristiche costruttive (risposta ai quesiti nn. 2-7)

Formazione dei Lotti:

LOTTO N° 1

Qualità e Stato di Manutenzione



Str. verticali: Muratura – Stato manutenzione: discreto
 Solai: ferro e laterizi - Stato manutenzione: discreto
 Pareti esterne: tinteggiate - Stato manutenzione: mediocre
 Pavimentazione interna: monocottura e materiali vari - Stato manutenzione: buono
 Pareti interne: tramezzatura in mattoni forati /o muratura
 Infissi esterni: in legno - Stato manutenzione: buono
 Infissi interni: in legno - Stato manutenzione:buono
 Impianto elettrico: sottotraccia non in regola con la attuale normativa, ancorché funzionante.
 Impianto idrico: stato manutenzione efficiente
 Impianto termico: autonomo / incompleto

Condizioni generali dell'unità immobiliare: buone

LOTTO N° 2

Qualità e Stato di Manutenzione

Str. verticali: Muratura – Stato manutenzione: discreto
 Solai: ferro e laterizi - Stato manutenzione: discreto
 Pareti esterne: tinteggiate - Stato manutenzione: mediocre
 Pavimentazione interna: monocottura e materiali vari - Stato manutenzione: discreto
 Pareti interne: tramezzatura in mattoni forati /o muratura
 Infissi esterni: in legno - Stato manutenzione: discreto
 Infissi interni: in legno - Stato manutenzione: discreto
 Impianto elettrico: sottotraccia non in regola con la attuale normativa, ancorché funzionante.
 Impianto idrico: stato manutenzione efficiente

Condizioni generali dell'unità immobiliare: discrete

4. Dati identificativi catastali (risposta ai quesiti nn. 2-3)

Dati Catastali citati nell'Atto di Pignoramento:

Al Catasto: Sezione Terreni

Foglio	Part.IIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
33	99							

Dati Catastali Attuali:

LOTTO N. 1 Al Catasto: Sezione Urbana - Ditta Catastale:

Foglio	Part.IIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
33	99	502	Vani 4,5	A/4	3	155,71		

LOTTO N. 2 Al Catasto: Sezione Urbana - Ditta Catastale:

Foglio	Part.IIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
33	99	501	Mq 33	C/6	1	54,54		
33	99	503	Mq 19	C/2	2	27,48		
33	99	504	Mq 19	C/2	2	27,48		

5. Titoli di proprietà (risposta al quesito n.1)

Dalla certificazione notarile agli atti, si evince ragionevolmente il titolo di proprietà da parte dell'esecutato.

TITOLARI: _____ cquista la piena proprietà da _____

Pubb. Uff.: Notaio P. Siniscalchi	Data: 05.11.91	Rep. n. 27335	Trascr. Il 28.11.91 Form. 3957
-----------------------------------	-------------------	------------------	-----------------------------------

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio (risposta ai quesiti nn.1-11)

Dalla certificazione notarile agli atti, si evince ragionevolmente il titolo di proprietà da parte dell'esecutato.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria (risposta ai quesiti n.1-11)

TRASCRIZIONI

Atto Pignoramento trascritto RR.II. Velletri il 25.10.94 al n. 3220 di Formalità a favore della Federbanca spa di Torino. La Eris Finance srl risulta cessionaria del credito già di titolarità della Unicredit Banca (UBCM) già Federbanca spa.



8. Destinazione urbanistica delle aree (risposta al quesito n.5)

Il PRG approvato in data 01.02.1985 faceva ricadere gli immobili nella zona E1 "case con giardino ed orto". Il BURL del 14.02.2008, con il quale è stato adottato il nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), classifica la zona di interesse archeologico e pertanto ai sensi dell'art.41 delle Norme del PTPR adottato con delibera di G.R. n. 556 del 25.7.2007 e del 21.12.2007, stabilisce che l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico e assoggettata alla norma di tutela delle aree di interesse archeologico di cui al suddetto art.41.



9. Regolarità amministrativa dei fabbricati (risposta al quesito n.6)

Nel momento del sopralluogo si è constatato con certezza che, per il Lotto N° 2 al piano seminterrato, era stato operato un cambio di destinazione d'uso da cantina/garage ad abitazione. Non è stato possibile tuttavia accertare la regolarità della preesistenza dell'intero complesso immobiliare in quanto, sebbene abbia verificato personalmente che fu presentata domanda di Condono a nome (precedente proprietario), ad oggi non è stato possibile reperirla, tanto che il Responsabile degli UU.TT.CC. ha dichiarato con nota Prot. 8149 del 18.04.11 (All.to N. 6) che, per questo motivo, avrebbe provveduto a presentare denuncia all'autorità competente. Da informazioni assunte direttamente risulterebbe comunque che il nucleo principale del complesso immobiliare sia stato costruito molto verisimilmente in periodo antecedente al 1940 e comunque in un tempo in cui, non esistendo uno strumento urbanistico attuativo, non era necessario ottenere titolo autorizzativo

10. Disponibilità dell'immobile (risposta ai quesiti nn. 9-10)

Come dichiarato nel verbale di sopralluogo (All.N.3) dal Sig. (aggiudicatario dell'asta precedente e annullata) gli immobili sono occupati da (pur se non è stato possibile appurare a quale titolo).



11. Oneri condominiali (risposta al quesito n.11)

Non risulta costituito il condominio.

12. Confini dell'immobile (risposta al quesito n.2)

Cfr. punto 2.

12 bis. Convenzione matrimoniale (risposta al quesito n. 10)

Non è disponibile agli atti alcuna documentazione a tal proposito

13. Dati ipocatastali (risposta al quesito n. 2)

Dati Catastali Attuali: cfr. punto 4.

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni



15. Assoggettamento ad IVA della vendita

Il debitore non risulta essere soggetto I.V.A. né che il bene sia strumentale all'attività d'impresa.

16. Valutazione degli immobili (risposta al quesito n. 12)

Il quesito richiede di determinare il valore del bene, irridicando il criterio di stima adottato. Si ritiene



ragionevolmente che si debba seguire un criterio che ricerchi il più probabile valore di mercato, che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo a base d'asta.

Pertanto, la stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Per immobili confrontabili con quello oggetto di stima, ubicati nella zona in cui ricade il bene, dotati di corte comune paragonabile a quella del bene per cui si procede, è emerso che risultano sufficientemente frequenti le operazioni di compravendita e conseguentemente si ritengono pienamente attendibili le informazioni disponibili relative ai prezzi di mercato.

Dalle indicazioni dell'Agenzia del Territorio – Banca dati Quotazioni Immobiliari (2° sem. 2010), e da specifiche offerte di transazione immobiliare di note Agenzie accreditate sul territorio e confermate anche da un'indagine diretta, è emerso che le quotazioni specifiche relative alla superficie commerciale, per immobili con destinazione d'uso residenziale, di tipologia simile e ubicati in luoghi non distanti, siano comprese tra 1.200 €/mq e €/mq 2.000 (All.to N. 7). Per quanto detto, considerate le condizioni specifiche, le finiture, i materiali, lo stato di manutenzione sia esterno che interno, gli impianti e la distribuzione interna, si ritiene ragionevolmente che il valore specifico possa essere assunto pari a € 1.100 per l'immobile ricadente nel Lotto 1 (inferiore del 30% al valore medio tecnico) e mediamente pari a €/mq 900 per gli immobili ricadenti nel Lotto 2, tenuto conto della modesta tipologia e della circostanza che si articolano nel piano seminterrato.

STIMA DEL BENE

LOTTO N.1

Superficie convenzionale totale: mq 140

SUPERFICIE CONVENZ. mq	VALORE SPECIFICO €/mq	VALORE GLOBALE €	Importo da detrarre per Concessione In Sanatoria e oneri condominiali	VALORE del bene c.t.
140	1.100	154.000	-----	154.000

Riassumendo, il valore stimato del bene ammonta complessivamente a € 154.000 (centocinquantaquattromila/00 euro).

IDENTIFICATIVO	Superficie Convenzionale mq	Valore unitario [€/mq.]	QUOTA LOTTO %	VALORE LOTTO [€]
Appartamento + corte comune	140	1.100	100	154.000

LOTTO N. 2

Superficie convenzionale totale: mq 53

SUPERFICIE CONVENZ. mq	VALORE SPECIFICO €/mq	VALORE GLOBALE €	Importo da detrarre per Concessione In Sanatoria e oneri condominiali	VALORE del bene c.t.
53	900	47.700	-----	48.000

Riassumendo, per quanto specificato al precedente punto 9, non è stato possibile accertare se sia stato definito l'iter relativo Condono Edilizio, ma comunque secondo quanto disposto dagli art. 46, comma 5° del DPR 6.06.2001 n. 380 e art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47, si ritiene possa essere ottenuta la Concessione in Sanatoria.

Pertanto il valore stimato del bene ammonta complessivamente a € 48.000 (quarantottomila/00 euro) al quale dovranno essere eventualmente detratte le spese

per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria, se necessario.

IDENTIFICATIVO	Superficie Convenzionale mq	Valore unitario [€/mq.]	QUOTA LOTTO %	VALORE LOTTO [€]
Appartamento + corte comune+legnaia	53	900	100	48.000



17. Criteri di formazione dei lotti (risposta ai quesiti nn.7-8)

Considerate le caratteristiche del bene. è stato formato un lotto unico.

18. Considerazioni finali

19. Schema riassuntivo perizia



SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO N° 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 708/94 riunita alla N°17/96 di R.G.

Promossa da	BANCA MEDIOCREDITO spa (ERIS FINANCE srl)
Nei confronti di	Sig.

G.E.	dott. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U	dott.ing. ERNESTO ALFANI

Recapito	
Recapito	06 947.0238 alfani.ernesto@gmail.com

LOTTO N°	1
Comune di:	ARTENA

Prezzo base d'asta		€ 154.000
Prov	Indirizzo	
RM	Via Giulianello - Contrada Ponte del Cofe 14	

Zona	E1 (case con orto e giardino) di P.R.G. - Vincolo Paesaggistico (P.T.P.R.)
------	--

Diritti:

Piena proprietà	quota	100%
Comproprietaria	quota	-----
Nuda proprietà	quota	-----
Usufrutto	quota	-----
Altro	quota	-----
Convenzione matrimoniale		
Stato civile		

Immobile:

Appartamento		Capannone	
Villa isolata a schiera	X	Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

Pertinenza:	
Area scoperta: posto auto	
Deposito	
Ripostiglio	
Servitù	
Giardino	
Corte comune	X



Dati catastali identificativi

LOTTO N. 1 Al Catasto: Sezione Urbana - Ditta Catastale:

Foglio	Part.Illa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Rend.agr.€	Redd.dom.€
33	99	502	Vani 4.5	A/4	3	155.7		



Descrizioni qualitative sintetiche:

Superficie commerciale conv.	Abitazione	mq	125
	Terrazzo	mq	63
Superficie delle pertinenze	Corte comune	mq	530
Superficie convenzionale del bene	mq 140		
Anno di costruzione	Preced. 1940	Anno di ultima ristrutturazione:----	
Stato di manutenzione	Buono	X discreto	sufficiente
Qualità delle finiture	Buona	discreto	X sufficiente
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X
			Impianto termico
			Autonoma
			Non funzionante
Stato dell'immobile	Liberò	Locato	Altro
	Occupato da terzi senza titolo		
Legge 47/85 e successive	Domanda di condono presentata ma non rintracciata		
Vendite successive al pignoramento:	assenti		
Altri dati			

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO N° 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 708/94 riunita alla N°17/96 di R.G.

Promossa da	BANCA MEDIOCREDITO spa (ERIS FINANCE srl)
Nei confronti di	Sig.

G.E.	dott. RICCARDO ADDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U	dott.ing. ERNESTO ALFANI

Recapito	
Recapito	06 947.0238 alfani.ernesto@gmail.com

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€ 48.000
Comune di:	ARTENA	Prov	RM
		Indirizzo	Via Giulianello – Contrada Ponte del Colle 14
		Zona	E1 (case con orto e giardino) di P.R.G. - Vincolo Paesaggistico (P.T.P.R.)

Diritti:

Piena proprietà	quota	100%
Comproprietaria	quota	-----
Nuda proprietà	quota	-----
Usufrutto	quota	-----
Altro	quota	-----
Convenzione matrimoniale		
Stato civile		



Immobile:		Pertinenze:	
Appartamento		Capannone	
Villa isolata a schiera	X	Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			
		Aree scoperte: posto auto	
		Deposito	
		Riposiglio	
		Servizi	
		Giardino	
		Corte comune	

LOTTO N. 2 Al Catasto: Sezione Urbana - Ditta Catastale:

Foglio	Part.lla	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
33	99	501	Mq 33	C/6	1	54,54		
33	99	503	Mq 19	C/2	2	27,48		
33	99	504	Mq 19	C/2	2	27,48		

Descrizioni qualitative sintetiche:

Superficie commerciale convenzionale (p.lla 99 sub 501+503)	mq	37
Legnaia (p.lla 99 sub 504)	mq	16
Superficie delle pertinenze	Corte comune	mq 530
Superficie convenzionale del bene		mq 53
Anno di costruzione	Anteced. 1940	Anno di ultima ristrutturazione:---
Stato di manutenzione	Buono	discreto X sufficiente Scarso
Qualità delle finiture	Buono	discreto sufficiente X Scarso
Impianto elettrico	a norma	non a norma X Impianto termico Autonomo Non funzionante
Stato dell'immobile	Libero	Locato Altro Occupato da terzi senza titolo
Legge 47/85 e successive	Domanda di condono presentata ma non rintracciata	
Vendite successive al pignoramento:	assenti	
Altri dati		

20. Riepilogo per bando d'asta

LOTTO N° 1

DESCRIZIONE DEL LOTTO N.1

Artena - Via Giulianello - Contrada Ponte del Colle 14 - inf. 1 - Piano Rialzato NCEU Fg. 33 p.lla 99 sub 502 Cat. A/4 - Classe 3 - Vani 4,5 - Rendita: € 155,71 Superficie utile calpestabile: mq 100

L'appartamento è costituito da scala di accesso, ingresso/corridoio, due stanze, cucina/soggiorno, bagno, terrazza a livello, corte esterna comune di mq 530. L'altezza interna è di 2,70 ml.

La struttura portante verticale è in muratura, quella orizzontale è costituita da putrelle di acciaio e laterizi, la copertura è a tetto. I pavimenti sono parte in cotto, parte in monocottura, il bagno e la zona cucina sono rivestiti parzialmente in maioliche smaltate; per quasi la totalità della superficie è stato installato un controsoffitto; gli infissi e le porte sono in legno. Lo stato di conservazione all'interno è discreto, mentre all'esterno è da considerarsi piuttosto modesto, in parte ancora da intonacare; in particolare si ritiene che la copertura e alcune zone del solaio di calpestio abbiano necessità di qualche intervento di straordinaria manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo non completo e quindi non funzionante, di impianto idrico di adduzione e di impianto elettrico sottotraccia, non in regola con la attuale normativa, ancorché funzionante.

Pertinenze: Corte comune: mq 530.

Superficie Convenzionale complessiva: mq 140



Dati Catastali Attuali

Dati catastali identificativi

LOTTO N. 1 Al Catasto: Sezione Urbana - Ditta Catastale.

Foglio	Part.IIIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
33	99	502	Vani 4,5	A/4	3	155,71		



Dati Catastali riportati nell'Atto di Pignoramento

Al Catasto: Sezione Terreni

Foglio	Part.IIIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
33	99							

Confinanti: l'immobile confina con la stessa ditta, con la proprietà o aventi causa, con la rampa di accesso, salvo altri.

Disponibilità

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Destinazione urbanistica

La zona è classificata come E1 (case con giardino) nel P.R.G. - Vincolo Paesaggistico (P.T.P.R)

Regolarità Urbanistica

Da informazioni assunte direttamente risulterebbe che il nucleo principale del complesso immobiliare sia stato costruito molto verisimilmente in periodo antecedente al 1940 e comunque in un tempo in cui, non esistendo uno strumento urbanistico attuativo, non era necessario ottenere titolo autorizzativo. Risulta che sia stata presentata domanda di condono a nome di _____ (precedente proprietario) ma ad oggi non è stato possibile reperirla.

Regime I.V.A.

La vendita non è soggetta a IVA.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 1 E' PARI A € 154.000 (centocinquantaquattromila/00 euro).



DESCRIZIONE DEL LOTTO N.2

Artena - Via Giulianello - Contrada Ponte del Colle 14 - Piano Seminterrato

Superficie utile calpestabile dell'abitazione: mq 50

Superficie utile calpestabile della legnaia: mq 35

NCEU Fg. 33 p.IIIa 99 sub 501 Cat. C/6 - Classe 1 - mq 33 - Rendita: € 54,54 - inf. sn

NCEU Fg. 33 p.IIIa 99 sub 503 Cat. C/2- Classe 2 - mq 19 - Rendita: € 27,48 - inf. 3

NCEU Fg. 33 p.IIIa 99 sub 504 Cat. C/2- Classe 2 - mq 19 - Rendita: € 27,48 - inf. 4

P.IIIe 501 e 503: le categorie catastali sono rispettivamente garage e cantina, ma al momento del sopralluogo risultavano tra loro accorpate e trasformate in unica abitazione costituita da ingresso, cucina/soggiorno, una camera, bagno, corte esterna comune di mq 530. L'altezza interna è di 2,45 ml.

La struttura portante verticale è in muratura, quella dell'impalcato superiore è costituita da putrelle di acciaio e laterizi; i pavimenti sono in monocottura, il bagno e la zona cucina sono rivestiti parzialmente in maioliche smaltate; gli infissi e le porte sono in legno. Lo stato di conservazione all'interno è discreto, mentre all'esterno è da considerarsi piuttosto modesto, in parte ancora da intonacare. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico di adduzione e di impianto elettrico sottotraccia non in regola con la attuale normativa, ancorché funzionante. Gli infissi e le porte sono in legno.

P.IIIa 504: è costituita dalla legnaia (H=2,45 ml) e da un retro locale (H=2,30 ml), oltre che da una corte esterna comune di mq 530. Gli ambienti sono allo stato grezzo e quindi privi di qualsiasi opera di finitura e di impianto, ad eccezione di un precario impianto elettrico di illuminazione.

Pertinenze: Corte comune: mq 530.



Superficie Convenzionale complessiva: mq 53

Dati Catastali Attuali

Dati catastali identificativi

LOTTO N. 2 Al Catasto: Sezione Urbana - Ditta Catastale:

Foglio	Part.IIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
33	99	501	Mq 33	C/6	1	54,54		
33	99	503	Mq 19	C/2	2	27,48		
33	99	504	Mq 19	C/2	2	27,48		

Dati Catastali riportati nell'Atto di Pignoramento

Al Catasto: Sezione Terreni

Foglio	Part.IIa	Sub.	Vani/ Superf.	Categ./Qualità	Classe	Rendita €	Redd.agr.€	Redd.dom.€
33	99							

Confinanti: l'immobile confina con la stessa ditta, rampa di accesso, proprietà c) aventi causa, salvo altri.

Disponibilità

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Destinazione urbanistica

La zona è classificata come E1 (case con giardino) nel P.R.G. - Vincolo Paesaggistico (P.T.P.R.)

Regolarità Urbanistica

Da informazioni assunte direttamente risulterebbe che il nucleo principale del complesso immobiliare sia stato costruito molto verisimilmente in periodo antecedente al 1940 e comunque in un tempo in cui, non esistendo uno strumento urbanistico attuativo, non era necessario ottenere titolo autorizzativo. Risulta che sia stata presentata domanda di condono a nome di (precedente proprietario) ma ad oggi non è stato possibile reperirla.

Regime I. V. A.

La vendita non è soggetta a IVA.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 2 E' PARI A € 48.000 (quarantottomila/00 euro).

Velletri, 26.07.2011

IL CTU
 ORDINE
 PERITI
 ROMA
 N. 8459
 ALFANI
 ERNESTO
 (Dott. Ing. Ernesto Alfani)

21. Elenco degli Allegati

1. CONCESSIONE PROROGA
2. VERBALE DI GIURAMENTO
3. VERBALE DI SOPRALLUOGO
4. RICHIESTA ALLINEAMENTI AL CATASTO
5. RISPOSTA DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO
6. RISPOSTA DELL'UTC
7. QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE
8. VISURE CATASTALI - PLANIMETRIE
9. NOTIFICA ALLE PARTI
10. ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E TABELLA DATI
11. SUPPORTO MAGNETICO CD
12. RIEPILOGO BANDO D'ASTA IN TRE COPIE

TRIBUNALE DI VELLETRI
 ESECUZIONI IMMOBILIARI
 DEPOSITATO
 27 LUG. 2011
 IL CANCELLIERE

ASTE
 GIUDIZIARIE.it