

Procedura esecutiva immobiliare n° 3953/2010

Udienza: 3 luglio 2012

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Giudice dell'esecuzione: dr.ssa Anna Maria Di Glufio
Creditore procedente: [REDACTED]
Debitore: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Alessandro ORTENZI, con studio in Palombara Sabina (RM) via C. Colombo 56, in qualità di CTU nominato nella procedura esecutiva immobiliare sopra citata, ha prestato giuramento in qualità di esperto e il Giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza.

L'esperto, esaminato l'atto di pignoramento ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi: rimette la presente relazione tecnica d'ufficio, la quale è composta anche dai seguenti allegati:

1. Verbali di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Elaborati grafici
4. Documentazione di ricerca

QUESITO N° 1:

Verifichi, 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 riguardanti l'immobile pignorato eseguite nei vent'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 quelle mancanti o inidonee;

In esito alle indagini effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Roma due, e dalla certificazione catastale contenuta agli atti di causa, la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa di estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni riguardanti il compendio immobiliare pignorato eseguite fino a tutto il 06.07.2010 ed aggiornate dal sottoscritto fino a tutto il mese di maggio 2012 (all. 4 doc. n° 8bis).

Si rileva altresì che mentre l'atto di pignoramento in capo alla debitrice esecutata [REDACTED] [REDACTED] comprende ben cinque unità immobiliari la trascrizione del medesimo atto effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 al n. di formalità 13134 del 12 aprile 2010 a favore della

PL. USITATO IN CANCELLERIA
08.06.2012

per Euro 91.199,99 è relativa soltanto ad una delle unità è precisamente: appartamento in Villalba di Guldonia via Toscana 71 piano terra.

QUESITO N° 2:

provveda, quindi, previa comunicazione scritta all'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile.

Gli accessi all'immobile pignorato sono stati eseguiti nelle date di seguito precisate (come da verbale che si allega - all. n° 1 -):

- 07.07.2011
- 14.10.2011

QUESITO N° 3:

indichi l'esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); 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 l'atto di provenienza ultraventennale, (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e 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;

La [redacted] debitrice, è pervenuta proprietaria dell'appartamento pignorato, ubicato in Guldonia Montecelio, frazione di Villalba via Toscana 71, piano terra, catastalmente identificato alla fg. 29, p.lla 355, sub. 506, nei modi ed atti come meglio in appresso precisato (all. 4 docc.3-4-5).

- Atto di successione ereditaria di [redacted] deceduto in data 20.06.1977 lasciando a sé superstiti a succedere per legge nella quota di comproprietà pari a 1/2 dell'appartamento la coniuge [redacted] e i figli [redacted] e [redacted], il tutto trascritto con formalità n° 6590/30.03.1978.

- Atto di successione ereditaria di [redacted] deceduta in data 21.11.2001 lasciando a sé superstiti a succedere per legge nella quota di comproprietà pari a 1/3 dell'appartamento i figli [redacted] [redacted], il tutto trascritto con formalità n° 44542/01.12.2004.

- Atto di divisione del 03.06.2003 rep. n° 114289 racc. 13982 a cura del dott. Paolo Coppi Notaio in Roma intercorso con [redacted], con il quale si è attribuita la piena proprietà del cespite. (all. 4 doc.5)

Il [redacted] debitore, è pervenuto proprietario del compendio pignorato, nei modi ed atti come meglio in appresso precisato.

Piena proprietà dei terreni ad uso agricolo di seguito precisati:

a) **terreno in Agosta** censiti in catasto al **Fg. 10** composto di due particelle rispettivamente **p.IIa 220** bosco ceduo di are 7,30 e **p.IIa 221** seminativo arborato di are 2,90;

b) **terreno ad uso agricolo in Cervara di Roma** censito in catasto al **Fg. 24 p.IIa 287** seminativo arborato di are 68,70;

c) **fabbricato rurale in Cervara di Roma** composto di un vano uso stalla e soprastante fienile censito in catasto al **Fg. 24 p.IIa 288** di mq 32;

Proprietà pari ad un mezzo (1/2) della seguente consistenza immobiliare:

d) **terreno ad uso agricolo in Cervara di Roma** censiti in catasto al **Fg. 24 p.IIa 135** seminativo arborato di are 19,00 e **p.IIa 136** pascolo arborato di are 51,80 e **p.IIa 137** pascolo cespugliato di are 15,80;

e) **aia in Cervara di Roma** censita in catasto al **Fg. 24 p.IIa 140** di mq 66;

Provenienza:

Atto di donazione del 22 dicembre 1988 repertorio n° 8799, raccolta n° 4126, rogato dalla dott.ssa Antonina GUALTIERI Notaio in Subiaco, registrato a Tivoli il 10 gennaio 1989 con il quale i [redacted] e [redacted] entrambi coniugi in regime di comunione legale dei beni e residenti in Agosta contrada "Le Selve", donavano al proprio figlio sig. [redacted] debitore-esecutato, la proprietà delle porzioni immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare (all. n° 4 doc. n° 5bis).

Piena proprietà della seguente consistenza immobiliare:

a) **terreno ad uso agricolo** censiti in catasto al **Fg. 24 p.IIe 138 e 139** della complessiva superficie di are 55,60;

b) aia o fabbricato rurale censito in catasto al **fg. 24 p.IIa 140** nella realtà questo cespite, seppur catastalmente censito non è più esistente di conseguenza non sarà oggetto della presente relazione e stima.

Provenienza:

Atto di donazione del 22 dicembre 1988 repertorio n° 8799, raccolta n° 4126, rogato dalla dott.ssa Antonina GUALTIERI Notaio in Subiaco, registrato a Tivoli il 10 gennaio 1989 con il quale la **Sig.ra** [redacted] residente in Agosta contrada "Le Selve", donava al proprio figlio [redacted] debitore-esecutato, la proprietà delle porzioni immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare (all. n° 4 doc. n° 5bis).

Sulla base dei documenti agli atti, visure Ipo-catastali effettuate a far tempo dal 01.12.1988 fino a tutto il 12.04.2010, nonché degli aggiornamenti effettuati dallo scrivente a tutto il mese di maggio 2012 l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è il seguente (All. n° 4 doc. nn. 6-7-8).

Relativamente ai [redacted] e [redacted] "debitori esecutati":

Iscrizioni contro:

- **Decreto ingiuntivo**, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 formalità n° 2155 del 1 marzo 2004;
a favore di: Banca di Roma S.p.A. ipoteca per Euro 70.000,00;

Relativamente al Sig. [redacted]:

Iscrizioni contro:

- **Ipoteca legale**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 formalità n° 5511 del 11 maggio 2004;
a favore di: Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma per Euro 133.452,00;
- **Ipoteca legale**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 formalità n° 14410 del 23 luglio 2005;
a favore di: Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma per Euro 23.122,00;
- **Ipoteca legale**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 formalità n° 18165 del 30 luglio 2007;
a favore di: Gerit S.p.a. per Euro 50.158,00;

Relativamente ai [redacted] e [redacted] "debitori":

Trascrizioni contro:

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 formalità n° 13134 del 12 aprile 2010
a favore della Aspra Finance S.p.a. per Euro 91.199,99

QUESITO N° 4:

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Il compendio immobiliare che, si ricorda, è diviso in due distinte categorie immobiliari (residenze e terreni): appartamento ubicato in Villalba di Guidonia e terreni ad uso agricolo ubicati in parte nel Comune di Agosta ed in parte nel Comune di Cervara di Roma; non è d'interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui al D. L.vo n° 42/2004, inoltre lo stesso non è sottoposto ad alcun vincolo alberghiero, d'inalienabilità o indivisibilità.

- Tutto il compendio immobiliare ricompreso in area con grado di sismicità 9.

La palazzina condominiale, ove è ricompresa la porzione immobiliare di proprietà della [REDACTED], per quanto dichiarato dal figlio della medesima, è priva di regolamento condominiale e sull'immobile non gravano insolvenze di natura economica.

Non risultano esserci altri vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli delle porzioni d'immobili di cui si tratta.

QUESITO N° 5:

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

Indirizzi del Compendio immobiliare in capo a [REDACTED]

Porzione immobiliare – appartamento - ubicato in Villalba di Guidonia di proprietà della [REDACTED]

- **Appartamento** sito in:
- Comune di Guidonia Montecello frazione di Villalba
- Via Toscana n° 71
- piano terra

Descrizione della zona di ubicazione dell'unità immobiliare

Appartamento in Villalba frazione del Comune di Guidonia Montecello proprietà [REDACTED]

L'appartamento è ubicato in Villalba, frazione del Comune di Guidonia Montecello ubicata a ridosso della S.N. Tiburtina. È distante dalla Capitale circa 20 km in direzione nord-est, ha una popolazione di circa 80.000 abitanti.

Il compendio immobiliare si trova al confine di una zona urbanizzata, composto di edifici generalmente con destinazione d'uso residenziale di tre o quattro piani.

Buona è la presenza di servizi e infrastrutture soprattutto di carattere commerciale.

Si rileva la presenza di servizi di collegamento sia su gomma – accesso autostradale A14 - che su ferro – treno regionale – con Roma.

Descrizione dell'appartamento ubicato in Villalba di Guidonia via Toscana 71

L'appartamento, come già detto, è parte di un fabbricato condominiale – palazzina -, ed è così di seguito descritto:

- 1) Appartamento su un unico livello al piano terra a cui si accede per mezzo di cancelletto e cortile scoperto pavimentato.
Ricompreso in palazzina condominiale composta di due livelli fuori terra e mansarda.

Consistenza palazzina e destinazioni d'uso piani

<i>piano terra:</i>	parte residenziale e parte commerciale
<i>terra, primo:</i>	residenziale
<i>mansarda:</i>	residenziale
<i>copertura:</i>	a tetto a due falde spioventi con mantello in laterizio tipo portoghese

Descrizione generale della palazzina e delle parti comuni

<i>struttura:</i>	sistema misto muratura e pilastro-trave solai latero-cemento
<i>tipologia edilizia:</i>	civile-popolare
<i>accessi:</i>	esclusivo (dal cortile)
<i>facciate:</i>	in cortina di laterizio
<i>infissi:</i>	finestre e persiane di legno e tapparelle in pvc
<i>recinzione:</i>	in muratura

Descrizione dell'Appartamento

<i>pavimenti:</i>	elementi quadrati in marmo
<i>pareti e soffitti:</i>	tinteggiatura del tipo lavabile
<i>rivestimenti:</i>	vani bagno: rivestimenti ceramici
<i>angolo cottura:</i>	rivestimenti ceramici
<i>infissi:</i>	finestre di alluminio bianco e persiane in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato con velatura. Grate di ferro sugli infissi.
<i>impianti e servizi:</i>	riscaldamento autonomo elettrico sottotraccia

Idraulico
citofonico

note: Tutti gli impianti sono funzionanti.



Osservazioni generali sullo stato di manutenzione

Parti comuni: <i>grado di finitura:</i> appena sufficiente <i>stato di manutenzione:</i> mediocre	Interno appartamento: <i>grado di finitura:</i> buono <i>stato di manutenzione:</i> buono

Note: l'appartamento è stato oggetto di recente ristrutturazione integrale con l'eccezione della pavimentazione.

**Quadro sinottico dei vani e delle superfici
al netto delle murature
"Appartamento via Toscana 71"**

VANI	ACCESSORI	SUPERFICIE AGIBILE mq	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE mq
PRANZO SOGGIORNO		9,10	
LETTO		13,65	
DISIMPEGNO		1,65	
BAGNO		2,10	
	CORTILE		25,50
		26,50	25,50

Indirizzi del Compendio immobiliare



Terreni agricoli ubicati nei Comuni di Agosta e Cervara di Roma di proprietà del



a) Appezzamento di terreno in Agosta:

Località "La Selva" riportato al Fg. 10 composto complessivamente da due particelle, e precisamente p.lla n. 220 e p.lla n. 221, formanti un unico appezzamento di superficie complessiva di 1020 mq (Ha 10.20), le colture in atto sono parte a bosco ceduo e parte a seminativo arborato. Terreno scosceso in direzione nord-sud, zona più elevata sul lato nord dove è costeggiato da strada rurale di accesso al fondo medesimo. Accesso pedonale e carrabile discreto.

b) Appezzamento di terreno in Cervara di Roma:

Località "La Selva" riportato al Fg. 24 composto complessivamente da cinque particelle e precisamente: p.lla 135, 136, 137, 138 e 139 formanti un unico appezzamento di terreno di superficie complessiva pari a 14.220 mq (ha 14.220) le coltura in atto sono: seminativo e seminativo arborato, pascolo arborato e cespugliato;

All'interno della particella 139 è ubicato un fabbricato rurale (catastalmente identificato con la p. 140) che nella realtà non è più esistente neanche a livello di relitto o fondazioni, di conseguenza lo stesso non può più essere oggetto di rilievo e stima. Terreno scosceso in direzione nord-sud, zona più elevata sul lato nord dove è costeggiato da strada rurale di accesso al fondo medesimo. Una porzione del terreno a valle ha subito uno smottamento o frana di diversi metri – almeno 7-8 ml – e non è più fruibile. Accesso pedonale e carrabile appena discreto.

c) appezzamento di terreno in Cervara di Roma:

località "La Selva" riportato al Fg. 24 e composto da un unica particella identificata col n. 287, di superficie complessiva pari a mq 6.870 (ha 68,70), la coltura in atto è il seminativo arborato;

In prossimità del detto fondo agricolo – circa ml 60 - è ubicato un fabbricato rurale di recente realizzazione – anni 80-90 circa – così di seguito descritto.

Terreno scosceso in direzione sud-nord, zona più elevata sul lato sud, è raggiungibile da strada rurale dalla quale è costeggiato sul lato più basso (nord). Accesso pedonale e carrabile difficoltoso.

d) fabbricato rurale in Cervara di Roma:

composto di un vano uso stalla e soprastante fienile catastalmente identificato al **Fg. 24 p.lla 288** di mq 32;

Descrizione del fabbricatino rurale

Il fabbricatino è ubicato a ridosso di una strada rurale vicinale ed è raggiungibile solo con mezzi agricoli, di forma rettangolare è composto da due livelli di cui uno seminterrato; è realizzato in continuità con altro fabbricato agricolo.

Consistenza e destinazioni d'uso piani

piano seminterrato: stalla
terra: deposito
copertura: a tetto ad una falda spiovente con mantello in laterizio di coppi

Descrizione generale della palazzina e delle parti comuni

struttura: muratura portante in blocchi di tufo
solaio di copertura: di legno travi con tronchi d'albero e assito di legno
accessi: da fronte laterale
facciate: rustiche prive d'intonaco

Descrizione dell'Appartamento

pavimenti: no
pareti e soffitti: no rivestimenti Interni
infissi: no
impianti e servizi: no

Osservazioni generali sullo stato di manutenzione

<i>Esterno:</i> <i>grado di finitura:</i> non rilevabile <i>stato di manutenzione:</i> mediocre	<i>Interno:</i> <i>grado di finitura:</i> no rilevabile <i>stato di manutenzione:</i> molto mediocre
---	--

Note: il rifugio, considerato il suo stato di manutenzione non è agibile o se lo è in misura ridotta.

**Quadro sinottico dei vani e delle superfici
 al netto delle murature
 "Fabbricatino agricolo"**

LIVELLI	SUPERFICIE UTILE mq
LIVELLO SEMINTERRATO	10,56
LIVELLO TERRA	27,45
	38,01

QUESITO N° 6:

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 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 la sua univoca identificazione; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del compendio pignorato.

Si precisa ancora che relativamente al compendio immobiliare pignorato di proprietà della [REDAZIONE], mentre l'atto di pignoramento ricomprende ben cinque porzioni immobiliari, al contrario la trascrizione del pignoramento è stata effettuata esclusivamente per l'appartamento ubicato in via Toscana 71, piano terra di Villalba di Guidonia.

QUESITO N° 7:

proceda, ove necessario, a eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il compendio immobiliare pignorato è regolarmente accatastato e i dati identificativi catastali riportati nella documentazione allegata alla causa sono corretti.

Dati Catastali

(all. 4 doc. 9-10-11-12-13-14)

Le suddette porzioni immobiliari sono così di seguito censite nell'Agenzia del Territorio:

Relativamente all'unità immobiliare ubicata nel Comune di Guidonia Montecelio via Toscana 71 in ditta alla parte pignorata [REDAZIONE], lo stesso risulta così censito:

Appartamento:

- sezione urbana LEF foglio 29 p.la 355 sub. 506, cat. A/4, cl. 3, vani 2,5, R.C. € 180,76

Relativamente ai beni in ditta alla parte pignorata [REDAZIONE]

Appesamento di terreno agricolo:

sito nel Comune di Agosta, località "La Selva", composto da due particelle, catastalmente identificato al fg. 10, rispettivamente (all. 4 docc. 11-12):

p.la 220 qualità: bosco ceduo, classe 2, sup. are 7.30 reddito: dominicale € 0,68, agrario € 0,19;

p.la 221 qualità: seminativo arborato, classe 4, sup. are 2.90 reddito: dominicale € 0,75; agrario € 0,60;

Appezamento di terreno agricolo:

su cui insiste piccolo fabbricato rurale sito nel Comune di Cervara di Roma, località "La Selva", formato da sei particelle, di cui una riferita a fabbricato rurale non più esistente, il tutto catastalmente identificato al fg. 24, rispettivamente (all. 4 docc. 13-14):

p.la 135 qualità: seminativo arborato, classe 3, sup. are 19.00 reddito: dominicale € 4,91, agrario € 4,42;

p.la 136 qualità: pascolo arborato, classe 2, sup. are 51.80 reddito: dominicale € 2,94, agrario € 1,61;

p.la 137 qualità: pascolo cespugliato, classe 4, sup. are 15.85 reddito: dominicale € 0,24, agrario € 0,08;

p.la 138 qualità: seminativo, classe 5, sup. are 23.00 reddito: dominicale € 1,31, agrario € 0,71;

p.la 139 qualità: seminativo arborato, classe 4, sup. are 32.60 reddito: dominicale € 5,89, agrario € 5,89;

p.la 140, sup. are 0.66 senza reddito relativa al fabbricato rurale;

Appezamento di terreno agricolo:

su cui insiste piccolo fabbricato rurale sito nel Comune di Cervara di Roma, località "La Selva", formato da due particelle, di cui una riferita a fabbricato rurale, il tutto catastalmente identificato al fg. 24, rispettivamente (all. 4 docc. 15-16):

p.la 287 qualità: seminativo arborato, classe 2, sup. are 68.70 reddito: dominicale € 14,18, agrario € 14,18;

p.la 288, sup. are 0.32 senza reddito relativa al fabbricato rurale in quanto non accatastato;

QUESITO N° 8:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Relativamente ai beni in ditta alla parte pignorata [redacted] Unità Immobiliare ubicata nel Comune di Guidonia Montecelio 1.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Guidonia Montecelio per la zona frazione di Villalba via Toscana 71 ove l'unità immobiliare è ricompresa prevedono (All. n° 4 doc. n°19-20-21-22):

- Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 430 del 10.02.1976;

Destinazione urbanistica di P.R.G.: Zona "B" di completamento e risanamento edificio

- Piano Particolareggiato: Sottozona "B3"

Relativamente ai beni in ditta alla parte pignorata [redacted]

Appezamento agricolo ubicato nel Comune di Agosta al foglio 10 p.lle 220 e 221, le aree risultano avere la seguente destinazione urbanistica (All. n° 4 doc. n°18):

Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale del 01.04.2005;

Destinazione Urbanistica di P.R.G.:

Zona "E" - sotto zona E2 (boscate)

Non si attesta l'esistenza gravame di uso civico.

Appezamenti agricoli ubicato nel Comune di Cervara di Roma al foglio 24 p.lle 135, 136, 137, 138, 139, 140 (aia) e 287, 288 (fabbricato rurale) risultano avere la seguente destinazione urbanistica (All. n° 4 doc. n°18):

Strumento urbanistico in vigore: Programma di fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 22 del 15.10.1971 e dal Provveditore ai LL.PP. Con decreto n. 7745 del 29.10.1971.

Destinazione urbanistica: Zona b1 - uso agricolo;

Variante Generale al P.R.G. Denominata P.U.G.C. Adottata con Deliberazione del C.C. n. 5 che prevede per le aree in argomento la medesima destinazione.

QUESITO N° 9:

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 urbanistica - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n° 47;

Relativamente ai beni in ditta alla parte pignorata [redacted] Unità Immobiliare ubicata nel Comune di Guidonia Montecello 1.

L'appartamento, come sopra precisato è ricompreso in un unico fabbricato - palazzina - il quale è stato legittimato con i seguenti titoli edilizi (All. n° 4 doc. n° 19-20-21-22):

- Permesso di costruire n° 162 del 05/07/1963 rilasciato al sig. [redacted];
- Permesso di costruire a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 per frazionamento da una a due unità immobiliari e precisamente locale ad uso commerciale - negozio in via Lazio 39-41 ed unità immobiliare ad uso residenziale - monolocale - in via Toscana 71.

Dal confronto tra le planimetrie allegate al titolo edilizio e lo stato rilevato si attesta una corrispondenza dello stato autorizzato con quello realizzato per cui l'unità immobiliare pignorata può considerarsi legittima e commerciabile.

Relativamente ai beni in ditta alla parte pignorata [redacted] e precisamente:

Fabbricato rurale ubicato nel comune di Cervara di Roma, catastalmente identificato al fg.24 p.lfa 288

Il fabbricatino rurale risulta essere realizzato in assenza di titolo edilizio lo stesso da un'analisi delle mappa catastali risulta essere presente nella mappa d'impianto antecedente all'anno 1967 in conseguenza di ciò può considerarsi legittimato, lo stesso però non risulta accatastato.

Fabbricato rurale denominato anche "aia" ubicato nel comune di Cervara di Roma, catastalmente identificato al fg.24 p.lla 140

Il fabbricatino rurale risulta completamente distrutto, non sono infatti rilevabili tracce di una sua eventuale presenza, neanche a livello di resti di fondazioni.

A quanto dichiarato dal proprietario il fabbricatino non è stato mai presente neanche a livello di relitto. Per quanto rilevato e sopra riportato l'immobile non può costituire oggetto di stima della presente CTU (All. n° 4 doc. n° 12-13).

QUESITO N° 10:

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale;

Il compendio pignorato, come risultante dall'esegesi dei punti sopra riportati è costituito sia da cespiti distinti per tipo – appartamento, fabbricatino rurale ed appezzamenti agricoli – sia per ubicazione.

In conseguenza di quanto appena detto tutti i cespiti possono essere venduti singolarmente e precisamente:

lotto 1: appartamento al piano terra in Villaalba di Guldonia via Toscana 71;

✗ **lotto 2:** appezzamento di terreno e fabbricatino rurale in Cervara di Roma catastalmente identificati al foglio 24 rispettivamente alle particella 287 e 288;

✗ **lotto 3:** appezzamento di terreno in Cervara di Roma catastalmente identificato al foglio 24 e composto dalle p.lle 135-136-137-138-139 e 140 (quest'ultima corrispondente al fabbricato rurale non rilevato).

✓ **lotto 4:** appezzamento di terreno in Agosta catastalmente identificato al foglio 10 e composto dalle p.lle 220 e 221.

QUESITO N° 11:

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione di singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio d'indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.P.C. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

Relativamente al compendio immobiliare, lo stesso è pignorato per l'intera quota ed i debitori sono proprietari per le quote di seguito precisate.

Debitore esecutato: [REDACTED]

piena proprietà per l'appartamento in Villalba di Guidonia via Toscana 71 piano terra;

Debitore esecutato: [REDACTED]

- piena proprietà: appezzamento di terreno e fabbricato rurale in Cervara di Roma catastalmente identificati al foglio 24 rispettivamente alle particelle 287 e 288;
- proprietà pari ad un mezzo (1/2): appezzamento di terreno in Cervara di Roma catastalmente identificato al foglio 24 e composto dalle p.lle 135-136-137.
- piena proprietà: appezzamento di terreno in Cervara di Roma catastalmente identificato al foglio 24 e composto dalle p.lle 138-139 e 140 (quest'ultima corrispondente al fabbricato rurale non rilevato).
- piena proprietà: appezzamento di terreno in Agosta catastalmente identificato al foglio 10 e composto dalle p.lle 220 e 221.

QUESITO N° 12:

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 alle 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Relativamente all'appartamento in Villalba di Guidonia via Toscana 71 piano terra di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] lo stesso risulta occupato ed in esito agli accessi effettuati presso le unità immobiliari pignorate ed alle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Tivoli risultano essere stato registrato il seguente contratto di locazione in capo all'esecutata [REDACTED]

Contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso L'Agenzia delle Entrate di Tivoli in data 8.02.2011 serie III n° 1077.

Durata anni 4 dal 07.02.2011 al 31.01.2012 (vedi all. 4 doc. n. 24).

Relativamente agli altri cespiti, vista la natura e lo stato di manutenzione dei medesimi e per quanto dichiarato dal proprietario gli stessi risultano privi di contratto di affitto.

Per tutto quanto sopra detto per il compendio di cui trattasi, non risultano atti privati o contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO N° 13:

ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili in argomento, in esito delle ricerche effettuate, non sono occupati da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO N° 14:

determini 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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile sarà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Criteri di stima adottati

Ai fini della determinazione del valore di stima del compendio immobiliare composto da porzioni immobiliari aventi diversa destinazione d'uso – residenziale, deposito e box auto – si è adottato il seguente criterio di stima:

CRITERIO di STIMA
"Il più probabile valore di mercato"
Destinazione d'uso residenziale

Data l'esistenza nella zona di ubicazione dell'immobile in argomento, di un mercato certo e attendibile, il "Criterio di stima", può fondarsi sulla ricerca del prezzo di mercato unitario (al mq) rilevato dal mercato, di superficie coperta virtuale del nuovo.

Superficie virtuale o di calcolo –SV-

La superficie virtuale o di calcolo è determinata, convertendo, la superficie utile "pavimentata" dei vani, applicando i coefficienti di ponderazione alle singole e rispettive superfici tratti in parte dalla L. 392/1978 aggiornati con il D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138):

SUPERFICIE CATASTALE GRUPPO "R" (residenza)

- vani principali x 1,00
- pertinenze esclusive direttamente comunicanti (depositi/cantine, mansarde, ecc.) x 0,50
- pertinenze esclusive (balconi, terrazze, ecc.) comunicanti entro i 25 mq di sup. x 0,50
- pertinenze esclusive (balconi, terrazze, ecc.) (e cantine) x 0,30
- ricovero autoveicoli garage a uso esclusivo x 0,50
- posto auto a uso esclusivo x 0,20
- superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo x 0,10
- Superficie condominiale a verde x 0,10
- *Incremento generale del 20% della superficie utile pavimentata per ingombro murature.*

Prezzo unitario di mercato (€/mq)

Per la determinazione del prezzo di mercato medio, si è proceduto sia alla consultazione degli operatori del mercato presenti nell'area, sia all'interrogazione dei valori proposti dall'Agenzia del Territorio. I valori unitari sotto riportati sono riferiti a unità immobiliare tipo "residenziale", e riferiti a un arco temporale riferito agli anni 2008-2010:

- *Imprese costruzioni* €/mq 2.500,00
- *Agenzie immobiliari* €/mq 2.700,00
- *Ufficio tecnico comunale* €/mq 2.300,00

Il prezzo di mercato medio a nuovo a mq di superficie coperta virtuale, come sopra determinato, può ritenersi equo e congruo come valore medio dei precedenti sopra riportati e cioè:

immobile uso RESIDENZIALE € /mq 2.500,00

Appartamento

- Villalba di Guidonia Via Toscana 71 -

Calcolo della Superficie virtuale (Sv) complessiva

$$Sv = mq [(26,50 \times 1,00) \times 1,20 + (25,50 \times 0,50)] = mq 44,50$$

Valutazione tecnica dell'unità immobiliare

Il prezzo di mercato appena stabilito, per essere ricondotto alla realtà dello stato dei luoghi, cioè stato di manutenzione e qualità complessiva, è "applicato" all'immobile attraverso l'applicazione dei coefficienti correttivi moltiplicativi che seguono tratti da: artt. 15, 16, 17, 17, 18, 19, 20, 21, L. 392/78.

A) ELEMENTI DI ANALISI	
TIPOLOGIA	0.80
DEMOGRAFIA COMUNE	1.20
UBICAZIONE	1.00
LIVELLO PIANO	0.90
VETUSTÀ	0.90
CONSERVAZIONE MANUTENZIONE	1.00
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI	0.77

Oltre i coefficienti correttivi tratti dalla sopracitata legge, il sottoscritto ritiene utile integrare gli elementi di valutazione dell'immobile inserendo due ulteriori fattori di analisi e precisamente: 1) "l'inserimento ambientale" che sta a valutare parametri quali la qualità dell'ambiente circostante l'immobile nonché il soleggiamento e la panoramicità (l'esposizione) dello stesso; 2) "la qualità funzionale" analizza la distribuzione degli ambienti e la qualità costruttiva dell'edificio.

B) ELEMENTI DI ANALISI	
INSERIMENTO AMBIENTALE	1.00
QUALITÀ FUNZIONALE	0.90
PRODOTTO DEI COEFFICIENTI	0.90

Valore di mercato

Per l'appartamento

In virtù di quanto esposto, il valore di mercato del COMPENDIO IMMOBILIARE oggetto di stima, può ritenersi equo e congruo per:

$$Sv = (\text{€ } 2.500,00 \times 44,50 \text{ mq} \times 0,77 \times 0,90) = \text{€ } 77.096,25$$


Valore Stimato**€ 80.000,00****(in cifra tonda)****(diconsi OTTANTAMILAEURO in lettere)****Fabbricatino rurale****in Cervara di Roma****Criteri di stima utilizzato: Metodo della comparazione diretta**

Il metodo della comparazione diretta (stima sintetica) è quello più diffuso perché è l'interprete più reale delle condizioni al contorno di libero mercato, in pratica si tratta di comparare il bene oggetto di stima con quei beni ad esso simili.

$$Vm = Pu \times Sc$$

dove:

- Vm = Valore di mercato bene oggetto di stima
 Pu = Prezzo unitario rilevato sul mercato
 Sc = Superficie Convenzionale del bene oggetto di stima

Prezzi e parametri di mercato utilizzati

I prezzi ed i parametri di mercato utilizzati per giungere al giudizio di stima sono stati ricavati sia sulla base di indagini svolte presso gli operatori del settore locali (agenzie, imprenditori agricoli e privati), rilevate per gli anni 2010-2011.


250,00 €/mq

Fabbricato rurale

In virtù di quanto esposto, il valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima, può ritenersi equo e congruo per:

$$Sv = (\text{€ } 250,00 \times 38,01 \text{ mq} \times 0,50^*) = \text{€ } 4.750,00$$

*: Coefficiente di conservazione e manutenzione

Valore Stimato

€ 5.000,00

(in cifra tonda)

(diconsi CINQUEMILA EURO in lettere)

Criteri di stima terreni agricoli

Al fini della determinazione del valore di stima dei terreni agricoli si è ritenuto di assumere come riferimento i Valori agricoli medi elaborati dalla Commissione Provinciale e Sottocommissione per il Comune di Roma elaborati per ogni singolo tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Roma, riferiti all'anno 2012 (all. 4 doc. 23).

Si precisa che i Comuni di Agosta e Cervara di Roma appartengono alla Regione Agraria n° 1..

Valori di stima per terreno destinazione d'uso: agricolo

Commissione provinciale di Roma – Valori agricoli medi per il tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie delle provincie del Lazio (all. 4 docc. 23)

In vigore per l'anno 2012 Regione agraria n. 1 della provincia di Roma

Comune di Agosta – appezzamento agricolo foglio catastale n° 10

Tipi di Coltura	p.lla	Regione Agraria n° 1 Valori medi a Ha (€)
Bosco Ceduo	220	€ 11.000,00
Seminativo arborato	221	€ 18.000,00

Comune di Cervara di Roma appezzamento agricolo foglio catastale n° 24

Tipi di Coltura	p.lla	Regione agraria n° 1 Valori medi a Ha (€)
Seminativo arborato	135	€ 18.000,00
Pascolo arborato	136	€ 14.000,00
Pascolo cespugliato	137	€ 12.000,00
Seminativo	138	€ 18.000,00
Seminativo arborato	139	€ 18.000,00

Comune di Cervara di Roma appezzamento agricolo foglio catastale n° 24

Tipi di Coltura	p.lla	Regione agraria n° 1 Valori medi a Ha (€)
Seminativo arborato	287	€ 18.000,00

Stima dei terreni riferita al 2012

Appezzamento di terreno in Agosta in località "La Selva"

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	SUPERFICIE MQ
10	220	Bosco ceduo	730
10	221	Seminativo Arborato	290
SOMMANO			1.020

Valore di stima (Vs)

$$Vs = [(\text{€ } 11.000,00 / \text{mq } 10.000) \times \text{mq } 730 \times 1,50^*] = \text{€ } 1.204,50$$

$$Vs = [(\text{€ } 18.000,00 / \text{mq } 10.000) \times \text{mq } 290 \times 1,50^*] = \text{€ } 783,00$$

*: Incremento percentuale per valutazione tecnica CTU

$$Vs \text{ totale} = \text{€ } 1.987,50$$

€ 2.000,00

(in cifra tonda)

Appezzamento di terreno in Cervara di Roma in località "La Selva"

PROPRIETÀ	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	SUPERFICIE MQ
1/2	24	135	Seminativo Arborato	1900
1/2	24	136	Pascolo Arborato	5180
1/2	24	137	Pascolo cespugliato	1580
SOMMANO				8.660

Valore di stima (Vs)

$$Vs = [(\text{€ } 18.000,00 / \text{mq } 10.000) \times \text{mq } 1900] = \text{€ } 3.420,00$$

$$Vs = [(\text{€ } 14.000,00 / \text{mq } 10.000) \times \text{mq } 5180] = \text{€ } 7.252,00$$

$$Vs = [(\text{€ } 12.000,00 / \text{mq } 10.000) \times \text{mq } 1580] = \text{€ } 1.896,00$$

$$Vs \text{ totale} = \text{€ } 12.568,00 \times 0,70^* = \text{€ } 8.797,60$$

€ 9.000,00

(in cifra tonda)

*: Decremento percentuale per valutazione tecnica CTU

Quota pari ad un mezzo (1/2) di proprietà Alivernini Romolo

Vs totale = € 9.000,00/2 = € 4.500,00

€ 4.500,00

(in cifra tonda)



Appezamento di terreno in Cervara di Roma in località "La Selva"

PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE MQ
1/1	24	138	Seminativo	2300
1/1	24	139	Seminativo arborato	3260
SOMMANO				5.560

Valore di stima (Vs)

Vs = [(€ 18.000,00 / mq 10.000) x mq 2300] = € 4.140,00

Vs = [(€ 18.000,00 / mq 10.000) x mq 3260] = € 5.868,00

Vs totale = € 22.576,00 x 0,70 = € 15.803,20

€ 16.000,00

(in cifra tonda)

*: Decremento percentuale per valutazione tecnica CTU

Appezamento di terreno in Cervara di Roma in località "La Selva"

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE MQ
24	287	Seminativo Arborato	6870
SOMMANO			6.870

Valore di stima (Vs)

Vs = [(€ 18.000,00 / mq 10.000) x mq 6870] = € 12.366,00

€ 12.000,00

(in cifra tonda)



Riepilogo e sommatoria dei beni sopra stimati.

	Bene		Valore di mercato del bene (€)
1	Appartamento in Guidonia Montecello	€	80.000,00
2	Terreno agricolo in Agosta (proprietà 1/1)	€	2.000,00
3	Terreno agricolo in Cervara di Roma (p.lle 135-136-137) (proprietà 1/2)	€	9.000,00
4	Terreno agricolo in Cervara di Roma (p.lle 138-140) (proprietà 1/1)	€	16.000,00
5	Terreno agricolo in Cervara di Roma (proprietà 1/1)	€	12.000,00
6	Fabbricatino agricolo in Cervara di Roma (proprietà 1/1)	€	5.000,00
Valore complessivo			124.000,00

Valore di stima finale

€ 124.000,00

(in cifra tonda)

**CALCOLO DI EVENTUALE DECREMENTO DEL VALORE DI STIMA
PER GRAVAME DA CONTRATTO DI LOCAZIONE**

(all. 4 doc. n° 24-25)

In esito alle visure effettuate presso L'Agenzia delle Entrate la porzione immobiliare ad uso abitativo ubicata in **Guidonia Montecelio via Toscana 71** di proprietà della [REDACTED] si rileva che la stessa è occupata in forza di contratto di locazione di seguito precisato (all. 4 doc. n° 00):

Contratto della durata di anni 4 a partire dal 07.02.2011 con scadenza al 31.01.2015.

Il contratto di locazione dell'appartamento al piano primo di cui sopra è stato stipulato per un:

Importo locativo annuo pari a € 5.400,00

Importo locativo mensile pari a € 450,00

In considerazione del capitale investito e riferito al valore di stima del compendio in argomento pari ad € 80.000,00, tenuto conto che lo stesso compendio risulta occupato e quindi non disponibile, almeno fino alla data di scadenza prevista al 31.01.15.

Bisognerà calcolare il rendimento medio annuo relativo all'importo di stima investito e riferito ad un titolo bancario di media redditività quale il B.O.T. (Buono Ordinario del Tesoro) (all. 4 pag.25).

Rendimento medio annuale B.O.T. anni 2011-12: 2,76%

Importo investito pari ad € 80.000,00
Rendimento annuo pari a € 80.000,00 x 2,76% = € 2.208,00

Se confrontiamo l'importo del contratto con il rendimento annuo medio dell'investimento in B.O.T. avremo che:

€ 5.400,00 - € 2.208,00 = € 3.192,00

né risulta che l'importo del contratto annuo è superiore al rendimento bancario annuo, di conseguenza non vi è perdita nel capitale investito e quindi è confermato il valore di stima ottenuto.

Elenco Allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- Rilievo fotografico;
- Rilievo grafico;
- Documentazione di ricerca.

Il CTU

Arch. Alessandro Ortenzi

