

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE DISTACCATA DI ALBANO

PERIZIA DI STIMA nell'esecuzione immobiliare n. 618/07

(ORA DIVISIONE CIVILIZIAE
151-2017)

promossa da: **BANCA POPOLARE DI MILANO soc. COOP. a r.l.** contro:

G. E. : Dott. RICCARDO AUDINO

L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore di cui in epigrafe, con provvedimento del 17/06/2009, disponeva la nomina del sottoscritto geom. Di Fabio Massimo quale "ESPERTO" nell'esecuzione di cui all'intestazione e, al momento della nomina, gli veniva proposto 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 alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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; acquisire l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

2) Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, Via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, 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 non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) Procedere, ove necessario, ad 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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale;

6) Indicare la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – 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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) Dire, se l'immobile è pignorato 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 ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078

9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la

detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 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, 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, acquisire il provvedimento d'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 servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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, 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 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 comprese);

18) Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale 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;

In adempimento all'incarico conferitogli, lo scrivente, dopo aver preso visione degli atti di pignoramento e dell'istanza di vendita, nonché della relazione Notarile allegata agli atti dell'esecuzione, espone quanto segue.

A - ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

A1- Il sottoscritto esperto, in seguito a raccomandata con ricevuta di ritorno, comunicava al Sig.

 l'accesso sui luoghi per il 22/12/2009, la quale tornava al sottoscritto in quanto

l'indirizzo risultava non esatto, lo stesso provvedeva ad inviare nuova comunicazione all'indirizzo esatto, di via Pomezia n.14 (Albano Laziale), sempre a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, e quest'ultima veniva consegnata dal portalettere del centro postale di RM Albano Laziale in data 23/12/2009; comunicava l'accesso anche al Sig. [REDACTED] residente nell'immobile, di Corso Don Minzoni n. 8 (Genzano di Roma), comunicando l'accesso per il giorno 29/12/2009, ma rimaneva giacente presso l'ufficio postale di Genzano di Roma in data 24/12/2009.

Nell'effettuare l'accesso nell'immobile oggetto di perizia, il sottoscritto trovò ad attenderlo il [REDACTED] che occupa l'immobile, ed è titolare del diritto di piena proprietà per la quota di 1/3, il quale rese possibile l'accesso all'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare.

Nell'occasione fu possibile effettuare i rilievi planimetrici dell'intero stabile, nonché i rilievi fotografici, ed ogni altro accertamento interno all'abitazione, utile per espletare la perizia, con esclusione a fotografare e divulgare foto interne dell'appartamento, in quanto vi erano presenti oggetti personali, come già descritto nel verbale di sopralluogo.

Quanto all'immobile, si sono accertate le caratteristiche costruttive dell'edificio (foto n. da 1 a n. 6), lo stato di conservazione nonché la dislocazione del fabbricato ove è ubicata l'unità oggetto d'esecuzione. Il tutto al fine di verificarne l'effettiva consistenza, in raffronto ai dati riportati nell'atto di pignoramento, ed allo scopo di formulare un esatto giudizio di stima e accertarne, o meno, la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia .

A - 2 . Oltre ad aver verificato la proprietà dell'immobile in esecuzione, lo scrivente ha eseguito i seguenti accertamenti :

1. presso il Catasto di Roma per acquisire gli elaborati, le planimetrie catastali, nonché le visure catastali;
2. presso l'U.T.C. di Genzano di Roma, per l'acquisizione :
 - a- della Destinazione Urbanistica del terreno ove sorge il fabbricato;
 - b- di eventuali copie delle concessioni e/o licenze edilizie ;

B - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Abitazione posta in un antico fabbricato comprendente varie abitazioni, sito nel Comune di Genzano di Roma, Corso Don Giovanni Minzoni n.8, piano 1°, n. 4, il tutto individuato al N.C.E.U. al foglio 11 p.lla 271, sub 10, categoria A/4 , classe 2, vani 3,5 rendita € 180,76 (visura All. n. 1 e Pla. All. n. 2); il tutto attualmente risulta intestato a:

██████████ nato a Genzano di Roma (Rm) il 02/02/1954, proprietario per 1/3

██████████ nato a Marino (Rm) il 20/06/1947, proprietario per 1/3

██████████ nato a Genzano di Roma (Rm) il 16/04/1956, proprietario per 1/3

C – INDAGINI CONOSCITIVE

L'attività peritale svolta è così articolata:

- 1) inizio operazioni in data 20/10/2009 al N.C.E.U. di Roma per visure e richiesta delle planimetrie catastali, da raffrontare con quanto in seguito già rilevato;
- 2) richiesta di visionare e nel contempo acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle concessioni e/o licenze edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma.

Il sottoscritto, comunque, in virtù dell'accesso sui luoghi e di quanto accertato, può relazionare quanto segue :

D – RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Nel fascicolo è presente il Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari, e delle visure catastali, con continuità storica al ventennio, depositato in data 20/06/2008, con atto di pignoramento, depositato nella Segreteria del Tribunale di Velletri in data 21/12/2007, notificato il 12/12/2007, inoltre è presente l'istanza di vendita depositata in data 27/03/2008, e la relazione dell'esame della documentazione in atti in Cancelleria dal 21/04/2009,

CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva promossa dalla Banca Popolare di Milano nei confronti di [REDACTED] e di cui al pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 6 febbraio 2008 ai nn. 7325 reg. gen., 4149 reg. part. a carico di [REDACTED] nato a Marino il 20 giugno 1947 ed a favore della "Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a.r.l.", sulla quota di 1/3 di piena proprietà del seguente immobile:

- appartamento in Genzano di Roma, Corso Giovanni Minzoni n. 8, censito al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 271, sub. 10.

La sottoscritta Dott.ssa Elena PERONE PACIFICO, notaio in Roma con studio in Via Ennio Quirino Visconti n. 99, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed eseguite sui repertori e sulle note esibiti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 e Roma 3 relativamente all'immobile sopra descritto

CERTIFICA

quanto segue:

A) RISULTANZE DALLE VISURE CATASTALI:

1) alla data dell'11 giugno 2008 l'immobile pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati come segue:

- partita 858 in ditta a [REDACTED] nato a Marino il 20 giugno 1947, [REDACTED] nato a Genzano di Roma il 2 febbraio 1954 e [REDACTED] nato a Genzano di Roma il 16 aprile 1956, comproprietari per 1/3 ciascuno, foglio 11, particella 271, sub. 10, cat. A/4, cl. 2, vani 3,5, r.c. Euro 180,76, Corso Don Giovanni Minzoni n. 8, piano 1.

B) STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DI BUTTARONI LUIGI E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDETESI NEL VENTENNIO SUDDETTO:

1) a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED], formalità eseguita il 13

giugno 1970 ai nn. 54070 reg. gen., 37215 reg. part., portante trascrizione della denuncia di successione a [REDACTED], deceduta il 2 novembre 1969 (denuncia registrata al n. 4876/2), in virtù della quale l'immobile oggetto di relazione si è devoluto ai figli [REDACTED]

2) a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] formalità eseguita il 13 luglio 1970 ai nn.64074 reg. part., in dipendenza dell'atto a rogito notaio Franco Galiani di Genzano di Roma del 24 giugno 1970 rep. 20264 con cui [REDACTED] acquistò dai fratelli [REDACTED] la quota di 4/5 dell'immobile stesso;

3) a favore di [REDACTED] nato a Genzano di Roma il 2 febbraio 1954 e [REDACTED] nato a Genzano di Roma il 16 aprile del 1956, ed a carico di [REDACTED] nato a Genzano di Roma l'8 febbraio del 1927, formalità eseguita il 31 ottobre 1997 ai nn. 34711 reg. gen., 22.068 reg. part., portante la trascrizione della denuncia di successione al predetto [REDACTED] (denuncia registrata ad Albano Laziale al n.(89/422), deceduto il 17 ottobre 1994, in virtù della quale l'immobile oggetto di relazione si è devoluto ai tre figli [REDACTED]

C) STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI

1) a carico di [REDACTED] per il periodo dal 17 ottobre 1994 al 6 febbraio 2008:

- ipoteca giudiziale iscritta il 4 novembre 2006 ai nn., 73.195 reg. gen. 18.069 reg. part. a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop, a r.l. , con sede in Milano, per Euro 26.000 di cui Euro 18.031,37 per sorte, in dipendenza, di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Velletri, Sez. Distaccata di Albano Laziale il 1° giugno 2005;

- pignoramento trascritto il 6 febbraio 2008 ai nn. 7325 reg. gen., 4149 reg. part., a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. a r.l., di cui all'oggetto.

2) a carico di [REDACTED] per il periodo dal ventennio al 17 ottobre 1994: NULLA ✓

VISURA ATTUALE ELENCO SINTETICO FORMALITA A CARICO DI

TRASCRIZIONI A FAVORE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/10/1997

Registro Particolare 22068 - Registro Generale 34711

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 89/422 del 02/07/1997

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in GENZANO DI ROMA (RM) MARINO (RM)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/2006

Registro Particolare 18069 - Registro Generale 73195

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI SEZ. STACC. ALBANO L.

Repertorio 712/2005 del 01/06/2005

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in GENZANO DI ROMA (RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/02/2008

Registro Particolare 4149 - Registro Generale 7325

Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 2051

del 12/12/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immoblii siti in GENZANO DI ROMA (RM)

ispezione ipotecaria attuale in allegato n. 5.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, promossa da: **BANCA POPOLARE DI MILANO** soc. COOP. a r.l. contro: ██████████ è costituito da :

ABITAZIONE posta in un fabbricato ubicata nel Comune di Genzano di Roma, con accesso in Corso Don Giovanni Minzoni n. 8, piano primo, n. 4, il tutto individuato al N.C.E.U. al foglio 11 p.lla 271, sub. 10. (visura All. 1; planimetria All. 2, estratto All. n. 3).

L'**ABITAZIONE**, al piano primo (Plan. di rilievo in All. n. 7), avente accesso da Corso Don Giovanni Minzoni n.8 (ft. n.1), risulta conforme nella consistenza rispetto a quanto risultante dalla planimetria di accertamento di ufficio del N.C.E.U. nell'anno 1953, ma parzialmente difforme riguardo a tramezzatura interna per la realizzazione di un bagno (plan. rilievo all. n. 7),. Precisamente essa è composta da piano primo con n° 2 camere, n°1 cucina, n°1 soggiorno n° 1 bagno, n° 1 ripostiglio.

Nello specifico, l'abitazione è composta dalla seguente superficie utile :

Piano primo

- camera di mq. 13,28 ;
- camera di mq. 13,75 ;
- soggiorno di mq. 10,70 ;
- cucina di mq. 8,31 ;
- bagno di mq. 4,09 ;
- ripostiglio di mq. 0,85 ;

per calpestabili mq. 50,98 Utili.

CONFINI

L'unità immobiliare esecutata, sita in Corso Don Giovanni Minzoni n.8, confina con via Corso Don Giovanni Minzoni, appartamento int. 1, appartamento n. 3, e cortile esterno.

STRUTTURA PORTANTE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare esecutata è una costruzione a destinazione abitativa, composto di n. 4 piani fuori terra. La struttura portante è in muratura, con murature portanti sia laterali che di spina, collegati tra loro, e provvisti di solai; la copertura è a tetto. Le abitazioni presenti nel fabbricato sono varie, più locali al piano terra sul fronte stradale, di cui quella al piano primo, è quella oggetto di stima, con ingresso da Corso Don Giovanni Minzoni portante su scala esterna fino al ballatoio comune, sito piano primo, che da accesso all'immobile ed anche ad altri appartamenti.

Attualmente l'immobile, si presenta in scadente, stato di manutenzione, esternamente le facciate sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate, le rifiniture sono di tipo normale, lo stato di conservazione esterno dell'immobile risulta, mediocre.

F - RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata antecedente all'anno 1930, come si evince dalla presenza sul foglio catastale di impianto del N.C.T. della sagoma del fabbricato, la cui redazione risale intorno agli anni 30.

Comunque per lo stato di manutenzione in cui si trova, si deduce che abbia avuto interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria nel tempo.

In dettaglio:

la pavimentazione:

- L'abitazione è provvista di pavimento in ceramica nel soggiorno, nel bagno e cucina; nelle camere da letto in mattonelle di graniglia da cm 20x10;
- I battiscopa sono in marmo;

la tinteggiatura:

- La tinteggiatura è con pitture acriliche di vecchia data

i rivestimenti:

- I rivestimenti nel bagno sono realizzati sino ad un'altezza di ml. 1,70, I rivestimenti della cucina sono realizzati sino ad un'altezza di ml. 1,60, con mattonelle in ceramica di dimensioni 6x6, esclusivamente lato angolo cottura;

- finestre e porte:

- La porta d'ingresso in alluminio anodizzato con persiane in p.v.c. , la finestra con affaccio su Corso Don Giovanni Minzoni, è in alluminio anodizzato e persiane in p.v.c., porte interne in legno, senza vetri;

gli impianti:

- **elettrico:** con filitubo con termico differenziatore;
- **idrico:** completo di acqua calda, allacciato all'acquedotto comunale;
- **sanitari:** composto da vaso igienico, lavabo, vasca da bagno e bidet; di qualità normale e rubinetteria in acciaio;
- **riscaldamento:** mancante;
- **gas:** bombole
- **smaltimento delle acque reflue:** tramite fognatura comunale.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare facente parte della procedura esecutiva, è una abitazione in condominio e possiede tabelle millesimali, e amministrazione di condominio, ed è soggetta ad ogni tipo di regole condominiali proprie delle abitazioni in condominio, da dividere con le altre unità presenti nel fabbricato .

La tabella dei millesimi generali è pari a : 37,769 millesimi.

Sono stati fornite al sottoscritto informazioni circa degli arretrati condominiali da parte dell'attuale Amministratore, che ammontano a carico dell'esecutato a circa € 438,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è riportato nell'atto di pignoramento (agli Atti) con la seguente descrizione:

“ Quota di 1/3 dell'appartamento sito in Genzano di Roma, Corso Giovanni Minzoni n.8, censito al Catasto al foglio 11, mappale 271, sub 10.

Tali dati indicati in pignoramento, individuano esattamente l'immobile oggetto d'esecuzione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Abitazione posta in un fabbricato comprendente varie abitazioni, sito nel Comune di Genzano di Roma, Corso Don Giovanni Minzoni n. 8 piano 1°, il tutto individuato al N.C.E.U. al foglio 11 p.lla 271, sub. 10, categoria A/4 , classe 2, vani 3,5 rendita € 180,76 (visura All. n. 1 e Pla. All. n. 2); il tutto attualmente risulta intestato a:

██████████ nato a Genzano di Roma (Rm) il 02/02/1954, proprietario per 1/3

██████████ nato a Marino (Rm) il 20/06/1947, proprietario per 1/3

██████████ nato a Genzano di Roma (Rm) il 16/04/1956, proprietario per 1/3

*Per atto di successione per morte di Buttaroni Idrio formalità 22.068 del 31/10/1997
(copia della nota in allegato n. 6).*

Tale immobile risulta regolarmente denunciato al N.C.E.U., nella consistenza conformemente allo stato dei luoghi, nell'accertamento d'Ufficio, eseguito in data 05/08/1953 dal N.C.E.U., a meno di piccola difformità di tramezzatura interna, dovuta alla realizzazione di un bagno, che comunque non modifica la rendita catastale in atti.

Si è ritenuto necessario effettuare la variazione all'accatastamento in atti al N.C.E.U., ricevuta n. 23247 del 12/01/2010 (All. n. 9), in quanto non era presente la planimetria catastale, ma trattavasi di un accertamento d'ufficio, senza planimetria, anche se tale variazioni non modificava la rendita catastale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma è stato accertato, tramite visura quanto segue:

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto d'esecuzione distinto al foglio 11, p.lla 271,

ricade su area situata nel vigente P.R.G. del Comune di Genzano di Roma, in zona "A" Centro Storico, zona di rispetto assetto originario, Sottozona A3 (copia normativa All. n. 8).

Tale sottozona comprende gli edifici, aree o complessi, di valore storico ed ambientale, gli edifici e le aree formanti il tessuto edilizio prevalentemente destinati alla residenza, costituenti parti dell'espansione ottocentesca e novecentesca, ovvero consistenti in riedificazioni di tale epoca nell'ambito di lotti formati in epoca antecedente il secolo XIX, storicamente considerati come testimonianza significativa del proprio tempo e che necessitano di conservazione delle parti architettoniche e distributive principali (prospetti, androne, corpo scala, ecc.), nonché dei principali caratteri tipologici e di finitura interni.

Sono altresì ammessi il ripristino o sostituzione degli elementi strutturali interni dell'edificio, gli interventi non potranno alterare i prospetti dell'edificio, la conformazione dell'atrio e dei vani scala .

E' ammesso l'adeguamento funzionale per il superamento delle barriere architettoniche .

La zona in cui è stato edificato l'immobile oggetto d'esecuzione risulta sottoposta a vincolo paesaggistico, Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42, ex legge 1497/39;

Inoltre è sottoposta al Vincolo del Parco dei Castelli Romani L.R. n. 2 del 13/01/1984

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Le visure effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Genzano di Roma (Rm), hanno portato ai seguenti risultati :

Lo scrivente ha effettuato ricerche relative all'abitazione sita in Corso Don Giovanni Minzoni n. 8, per il quale ha protocollato richiesta di accertamenti in data 04/01/2010, da tale richiesta è emerso che agli atti dell'U.T.C. di Genzano di Roma, non risulta l'esistenza di alcun fascicolo di natura Edilizia, concernente l'immobile oggetto d'esecuzione (Lettera di risposta All. n. 4).

Tale immobile è stato sicuramente realizzato antecedentemente al 1942, epoca in cui, non era obbligatorio presentare richiesta al U.T.C. di Concessione Edilizia, per cui la sua regolarità urbanistica viene riconosciuta da parte dello stesso U.T.C. perché antecedente al 1942.

Inoltre si fa notare che lo stesso immobile risulta già sui fogli di impianto del N.C.T., risalenti agli anni 30, ed è presente nell'accertamento dell'Ufficio Tecnico Erariale del N.C.E.U., operato

in data 05/08/1953. E' presente all'interno dell'abitazione oggetto di stima, una variazione interna dovuta alla realizzazione di un bagno, rispetto allo schizzo planimetrico di accertamento visionato dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

Tale realizzazione del bagno avvenuto in epoca di cui il sottoscritto non può avere conferma, e comunque se essa fosse antecedente al 1967, non necessiterebbe di sanatorie edilizie, per cui non potendo avere certezza sull'anno di realizzazione dello stesso, e non avendo confronto preciso in quanto il citato accertamento del N.C.E.U., consiste esclusivamente in uno semplice appunto di consistenza dei vani operato dall'accertatore.

Pertanto non si ritiene dover considerare il bagno come un abuso edilizio, sanabile per altro con la presentazione di D.I.A. a sanatoria D.P.R. 380/2001, articolo 37 per opere interne conformi alle normative vigenti ma eseguite senza la richiesta dei necessari permessi urbanistici.

Per tali motivi si ritiene commerciabile Urbanisticamente, l'abitazione oggetto di esecuzione, con il bagno .

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Il bene attualmente composto da unica unità immobiliare (abitazione), sita in Genzano di Roma, Corso Don Giovanni Minzoni n. 8, piano primo, individuato al N.C.E.U. al foglio 11 p.la 271, sub 10 , che risulta già disposto come un unico lotto di vendita indivisibile .

Per tale ragione si forma un unico lotto di vendita composto della quota di 1/3 dell'abitazione oggetto d'esecuzione, così composto:

1/3 della quota di proprietà di un Abitazione posta in un fabbricato comprendente varie abitazioni, sito nel Comune di Genzano di Roma, Corso Don Giovanni Minzoni n. 8 piano 1° n. 4, il tutto individuato al N.C.E.U. al foglio 11, p.la 271, sub 10, categoria A/4 , classe 2, vani 3,5 rendita € 180,76

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

L'immobile risulta essere pignorato per la quota di 1/3, della proprietà di [REDACTED] in

quanto esso risulta intestato a:

██████████ nato a Genzano di Roma (Rm) il 02/02/1954, proprietario per 1/3

██████████ nato a Marino (Rm) il 20/06/1947, proprietario per 1/3

██████████ nato a Genzano di Roma (Rm) il 16/04/1956, proprietario per 1/3

*Per atto di successione per morte di Buttaroni Idrio formalità 22.068 del 31/10/1997
(copia allegato n. 6).*

Si forma un unico lotto di vendita comprendente la quota di 1/3 dell'abitazione oggetto d'esecuzione .

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

L'immobile al momento del sopralluogo effettuato, risulta essere posseduto dal Sig. Buttaroni Giulio, titolare della quota di proprietà di 1/3, il quale, ne ha garantito l'accesso, ed ha dichiarato di abitare l'immobile con la sua famiglia.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Il Sig. ██████████, è proprietario dell'immobile per la quota di 1/3, e attualmente occupa l'immobile, a titolo gratuito senza contratti di affitto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'ABITAZIONE, sita in Corso Don Giovanni Minzoni n. 8, piano primo, individuata al N.C.E.U. al foglio 11 p.lla 271 , sub 10, ;

Da quanto potuto accertare al Comune di Genzano di Roma, e dalla lettura del titolo di provenienza, lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, nonché vincoli artistici, storici, o di inalienabilità .

Tale fabbricato è sottoposto a vincolo paesaggistico, Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42,

ex legge 1497/39;

Inoltre è sottoposto al Vincolo del Parco dei Castelli Romani L.R. n. 2 del 13/01/1984.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

CRITERIO di STIMA

H - STIMA

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del **più probabile prezzo di mercato** di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);

- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);

- c) dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, mostra comunque un *crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricati.*

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sopra illustrate, si terrà conto, anche delle scarse caratteristiche dell'immobile, dello scarso grado di rifinitura, del cattivo stato di manutenzione, ed infine della buona ubicazione dell'immobile, vicino il centro della città.

Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo :

METODO SINTETICO: *in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".*

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare .

I prezzi unitari scaturiscono dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni

simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

L'ubicazione del fabbricato è in zona centrale di Genzano di Roma, l'abitazione in oggetto ha una buona richiesta di acquisto, considerata la sua ubicazione, e la sua piccola consistenza.

Inoltre le sue caratteristiche sono da ritenersi scarse, per rifinitura, per vivibilità, e nel suo interno non sono visibili infiltrazioni di acqua meteorica.

Ciò premesso, nel calcolo del valore di mercato degli appartamenti, si tiene conto circa del 10% in più perché la superficie oggetto di stima è quella utile, e non comprende il 50% dei muri perimetrali o interni portanti, ed il 100% dei tramezzi, come la superficie commerciale indicata nelle normative UNI.

La stima viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata :

Abitazione, in appartamento con ingresso da scala esterna comune con altre unità immobiliare, al piano primo (Plan. di rilievo in All. n. 7), avente accesso da Corso Don Giovanni Minzoni n. 8:

SPAZIO	* SUP. COMM. *	COEF. RID.	* SUP. RAG. *
<hr/>			
Piano primo			
*soggiorno	mq. 10,70	1	10,70
*letto	mq. 13,75	1	13,75
*letto	mq. 13,28	1	13,28
*cucina	mq. 8,31	1	8,31
*bagno	mq. 4,09	1	4,09
*ripostiglio	mq. 0,85	1	0,85
			<hr/>
	in Totale:		mq. 50,98

che a 1.800,00 €/mq, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, presso le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI, da un valore del lotto di vendita di : € 91.764,00

L'importo ottenuto rappresenta l'esatto valore commerciale, dell'abitazione oggetto di

Esecuzione, ma la quota esecutata è pari ad 1/3 dell'immobile.

Per cui l'esatto valore d'asta dell'immobile verrà dato da:

€ 91.764,00 : 3 = € 30.588,00

Alle quali vanno tolti € 438,00 quale debito condominiale

€ 30.588,00 - € 438,00 = € 30.150,00

Che arrotondato a € 30.000,00 rappresenta l'esatto valore a base d'asta della quota di 1/3 dell'immobile oggetto di esecuzione

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto illustrato nel contesto della relazione, ai fini del bando di vendita, il sottoscritto può concludere che l'immobile esecutato può essere individuato da un solo lotto così composto:

QUOTA PARI AD 1/3 DI UN ABITAZIONE, sito nel Comune di Genzano di Roma, Corso Don Giovanni Minzoni n. 8 piano 1°, n. 4, il tutto individuato al N.C.E.U. al foglio 11, p.lla 271, sub 10, categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 180,76

(visura All. n. 1 e Pla. All. n. 2); il tutto attualmente risulta intestato a:

██████████ nato a Genzano di Roma (Rm) il 02/02/1954, proprietario per 1/3

██████████ nato a Marino (Rm) il 20/06/1947, proprietario per 1/3

██████████ nato a Genzano di Roma (Rm) il 16/04/1956, proprietario per 1/3

*Per atto di successione per morte di Buttaroni Idrio formalità 22.068 del 31/10/1997
(copia allegato n. 6).*

Il valore a base d'asta del lotto ascende a complessivi

Euro 30.000,00

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferito.

Velletri 12.01.2009

L'ESPERTO
GEOM. DI FABIO MASSIMO

ALLEGATI:

- Verbale di accesso;
- Documentazione fotografica;
- Copia Raccomandate :
- 1) visura N.C.E.U. ;
- 2) Planimetria N.C.E.U. ;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Certificato Comunale;
- 5) Ispezione ipotecaria attuale;
- 6) Copia Trascrizione della Successione di provenienza;
- 7) Planimetria di rilievo;
- 8) Norme di zona di P.R.G.;
- 9) Ricevuta Variazione DO.C.FA al N.C.E.U..

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione immobiliare n. 618/07

promossa da: BANCA POPOLARE DI MILANO soc. COOP. a r.l. contro: [REDACTED]

G. E. : Dott. RICCARDO AUDINO

FORMAZIONE DEI LOTTI AI FINI DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

LOTTO UNICO composto da:- QUOTA PARI AD 1/3 DI UN ABITAZIONE, COMPOSTA DA PIANO PRIMO CON SOGGIORNO, N° 2 CAMERE, RIPOSTIGLIO, CUCINA, BAGNO, DELLA SUPERFICIE CALPESTABILE DI MQ. 50,98 UTILI, (PLANIMETRIA DI RILIEVO ALL. N. 7).

Così identificata al N.C.E.U.:

Abitazione posta in un fabbricato comprendente varie abitazioni, sito nel Comune di Genzano di Roma, Corso Don Giovanni Minzoni n. 8 piano 1°, il tutto individuato al N.C.E.U. al foglio 11, p.lla 271, sub. 10, categoria A/4, classe 2, vani 3,5 rendita € 180,76

(visura All. n. 1 e Pla. All. n. 2);

il tutto attualmente risulta intestato a:

[REDACTED] nato a Genzano di Roma (Rm) il 02/02/1954, proprietario per 1/3

[REDACTED] nato a Marino (Rm) il 20/06/1947, proprietario per 1/3

[REDACTED] nato a Genzano di Roma (Rm) il 16/04/1956, proprietario per 1/3

Per atto di successione per morte di Buttaroni Idrio formalità 22.068 del 31/10/1997

(copia allegato n. 6).

CONFINI

L'unità immobiliare eseguita, sita in Corso Don Giovanni Minzoni n. 8, confina con via Corso Don Giovanni Minzoni, appartamento int. 1, appartamento n. 3, e cortile esterno.

Il valore a base d'asta del lotto ascende a complessivi

Euro 30.000,00

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferito.

Velletri 12.01.2009

L'ESPERTO













