

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE TECNICA DEL CTU

A) PREMESSA:

Nel procedimento esecutivo iscritto al RGE n. 88246/95 (che riunisce anche le procedure esecutive RGE 101886/98 e RGE 95660/97) promosso da:

[REDAZIONE]

C/ [REDAZIONE]

con ordinanza del 3/03/04 il G.E. Dr. F. Cottone ha disposto la nomina del sottoscritto CTU Dr. Ing. Emilio Belcastro, con studio in Roma Via Nizza 66, per l'udienza del 7/07/04, nel corso della quale, dopo avergli fatto prestare il giuramento di rito, gli ha dato incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Descriva il CTU, previo esame documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato con relativa superficie in m² confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori eventuali m/m di parti comuni, accertando la completezza documentazione prodotta e corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultati dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- 3) Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provveda, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 4) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Sulla base di detta documentazione e delle informazioni ricevute, sono state effettuate alcune ricerche presso pubblici uffici, al fine di ricavare notizie ed elementi utili per predisporre la presente relazione.

Al termine di tali ricerche, il sottoscritto CTU, previa comunicazione scritta rimessa all'interessato a mezzo A/R n. 11771483959-2 del 21/07/04 e successiva A/R n. 12107037053-6 del 16/07/04 anticipate anche a mezzo fax (all. 2), ha compiuto in data 12/10/04, un sopralluogo presso gli immobili di che trattasi, di proprietà del [REDACTED] siti in Roma e precisamente:

1. Locale negozio sito in Roma Via Casimiro Mondino 37/39;
2. Locale negozio sito in Roma Via Casimiro Mondino 43;
3. Locale negozio sito in Roma Via Casimiro Mondino 45;
4. Box auto n. 6 PS1 Via Zinasco 14;
5. Appartamento Via Zinasco 20 int. C PT.

L'attività peritale di cui sopra, svolta in data 12 ottobre 2004, ha avuto inizio alle ore 09,45 in Roma presso l'immobile sito in Roma Via Casimiro Mondino 37/39 (vedi all. 3) alla presenza del sottoscritto CTU, assistito dal proprio collaboratore di studio nella persona del Geom. Luca Sovrano e senza la presenza di alcun rappresentante del [REDACTED]

Si è proceduto ad effettuare i sopralluoghi partendo dall'immobile di Via Casimiro Mondino 37/39 dove si è avuto modo di constatare la presenza del [REDACTED] (che ha affermato di occupare l'unità in forza di un compromesso di acquisto) nel corso del quale si sono verificate caratteristiche e stato di manutenzione, procedendo ad eseguire un rilievo fotografico (all. 4) e planimetrico dello stesso sulla base documentazione in atti.

1 - n1

In seguito si è proceduto a partire dalle ore 10,15 ad effettuare il secondo sopralluogo presso l'immobile (locale negozio) sito in Roma Via Casimiro Mondino 43 senza la presenza di alcun occupante la suddetta unità in quanto, secondo informazioni ricevute in loco, risultava chiusa già da diverso tempo, per cui è stato possibile effettuare un rilievo delle caratteristiche strutturali dell'unità solo dall'esterno previo un rilievo fotografico.

2

In seguito si è proceduto a partire dalle ore 10,45 ad effettuare il terzo sopralluogo presso l'immobile (locale negozio) sito in Roma Via Casimiro Mondino 45 senza la presenza di alcun occupante la suddetta unità in quanto, secondo informazioni ricevute in loco, risultava chiusa già da diverso tempo, per cui è stato possibile effettuare un rilievo delle caratteristiche strutturali dell'unità solo dall'esterno previo un rilievo fotografico.

3

In seguito si è proceduto a partire dalle ore 11,00 ad effettuare il quarto sopralluogo presso l'immobile (box auto n. 6) ubicato al piano seminter-rato fabbricato in Roma Via Zinasco 14 senza la presenza di alcuna persona, per cui è stato possibile effettuare un rilievo delle caratteristiche strutturali dell'unità solo dall'esterno previo un rilievo fotografico.

4

In seguito si è proceduto a partire dalle ore 11,15 ad effettuare il quinto sopralluogo presso l'immobile (abitazione) ubicato al piano terreno int. C fabbricato in Roma Via Zinasco 20 che al momento del sopralluogo risultava occupato dal [redacted] il quale, attraverso il citofono, ha comunicato che non consentiva l'accesso all'interno dell'unità in quanto oltre ad essere impossibilitato per propri motivi di salute, non era stato avvisato da parte della proprietà [redacted] della visita in questione.,

5 venduto

Il CTU, preso atto di quanto riferitogli dal [redacted]
ha potuto effettuare solo un rilievo delle caratteristiche strutturali dell'unità
immobiliare solo dall'esterno previo un rilievo fotografico.

B) RISPOSTA AI QUESITI:

Primo quesito: Descriva il CTU, previo esame documentazione in atti e dello stato
dei luoghi, l'immobile pignorato con relativa superficie in m² confini e dati catastali
attuali, eventuali pertinenze ed accessori eventuali m/m di parti comuni, accertando la
completezza documentazione prodotta e corrispondenza delle risultanze della docu-
mentazione con lo stato dei luoghi.

I beni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva consi-
stono in alcune unità ad uso commerciale e residenziale facenti parte del fab-
bricato di Via Casimiro Mondino 41, di Via Zinasco 14 e di Via Zinasco 20 e più
precisamente:

1. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mon-
dino 37/39 confinante con stessa via, androne fabbricato Via C. Mon-
dino 41, appartamento int. 2, giardino annesso appartamento int. 1,
rampa d'accesso locale Via C. Mondino 35, salvo altri;
2. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mon-
dino 43 confinante con stessa via, negozio Via C. Mondino 45, appar-
tamento int. 1, vano scala ed androne fabbricato Via C. Mondino 41,
salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato
con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale
di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ.
45 di C. Mondino, salvo altri;

3. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 45 confinante con stessa via, negozio Via Angelo Mozzo civ. 1/3, appartamento int. 2, negozio Via C. Mondino 43, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale, sottonegozio Via A. Mozzo 1/3, sottonegozio Via C. Mondino 43, salvo altri;
4. box auto n. 6 ubicato piano seminterrato Via Zinasco 14 confinante con spazio di manovra, terrapieno per due lati, box auto n. 7;
5. appartamento uso abitazione sito in Roma Via Zinasco 20 PT int. C composto da ingresso, soggiorno/pranzo, n. 2 stanze, angolo cottura, n. 2 bagni, disimpegni e giardino; confinante con spazio comune di accesso, proprietà [redacted], proprietà [redacted], appartamento int. B, salvo altri.

Il tutto come meglio specificato nell'atto di pignoramento, notificato alla parte interessata e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Roma 1° in data 26/5/98 con formalità di n. 20328 di particolare.

La descrizione delle suddette unità immobiliari corrisponde, all'incirca, con i dati inseriti nell'atto di pignoramento relativo alla presente procedura.

La consistenza commerciale della suddette unità immobiliari, al lordo delle murature perimetrali, sulla base sia di quanto effettivamente potuto rilevare dai sopralluoghi effettuati e di quanto possibile rilevare invece, in assenza di una visita all'interno delle singole unità, dai semplici dati e/o elementi di natura catastale catastali raccolti dalle ricerche effettuate i vari pubblici uffici, può essere così riassunta:

- Unità n. 1: locale negozio Via Casimiro Mondino 37/39 PT
Superficie utile catastale:.....m² 37,00
Superficie lorda (PT).....m² 48,00
- Unità n. 2: locale negozio Via Casimiro Mondino 43 PT/S1
Superficie utile catastale:.....m² 33,00
Superficie lorda (PT/PS1).....m² 56,00
- Unità n. 3: locale negozio Via Casimiro Mondino 45 PT/S1
Superficie utile catastale:.....m² 28,00
Superficie lorda (PT/PS1).....m² 48,00
- Unità n. 4: box auto n. 6 Via Zinasco 14 PS1
Superficie utile catastale:.....m² 13,00
Superficie lorda.....m² 16,00
- Unità n. 5: appartamento uso abitazione Via Zinasco 20 PT int. C
vendibile
Superficie utile interna:.....m² 60,00
Superficie lorda coperta (PT).....m² 70,00
Superficie lorda scoperta (giardino).....m² 140,00

• Ingresso/disimpegno:.....m ²	8,00
• Soggiorno/pranzo:.....m ²	14,00
• Stanze da letto:.....m ²	28,00
• Angolo cottura:.....m ²	4,00
• Bagni:.....m ²	6,00
• Giardino: m ² 140,00 * 0,10 =.....m ²	14,00

costituito da una gabbia in c.a. con solai in latero cemento e tamponatura rivestita da intonaco cementizio tinteggiato.

Entrambe le aree su cui sorgono sia il fabbricato di Via Casimiro Mondino 41 che quello di Via Zinasco 14/20, ricadono entrambe in zone periferiche della città entro il G.R.A. in prossimità il primo fabbricato di Via di Torrevecchia che per quanto riguarda il secondo di Via Casal del Marmo, importanti arterie di collegamento tra la Via Trionfale e la Via Boccea.

Risultano attualmente in forte via di espansione dal punto di vista edilizio e di quello del recupero urbanistico in quanto facente parte di quei nuclei «sorti spontaneamente» posti nelle immediate vicinanze del G.R.A. nei pressi di Montespaccato, Lucchina, Palmarola e Selva Candida, tra gli anni '70 ed '80.

Attualmente sono oggetto di diversi interventi di ristrutturazione e bonifica di vecchi edifici e di creazione di nuovi insediamenti di carattere sia abitativo che commerciale: il tutto al fine di rivalutare un'intera area, considerata fino a non molto tempo fa, disagiata dal punto di vista urbanistico.

Dalle ricerche presso NCEU (all. 5) le unità risultano accatastate alla [redacted] a [redacted] più precisamente:

- Unità n. 1: locale negozio Via Casimiro Mondino 37/39 PT meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 37 R.C. € 1.003,22
- Unità n. 2: locale negozio Via Casimiro Mondino 43 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 33 R.C. € 1.041,33
- Unità n. 3: locale negozio Via Casimiro Mondino 45 PT/S1 meglio indivi-

duata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4
cons. m² 28 R.C. € 883,55

- Unità n. 4: box auto n. 6 Via Zinasco 14 PS1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m² 13 R.C. € 97,35
- Unità n. 5: appartamento uso abitazione Via Zinasco 20 PT int. C meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6 ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08.

Per quanto riguarda i locali uso negozio di Via Casimiro Mondino 37/39, Via Casimiro Mondino 43 e Via Casimiro Mondino 45 dalle indagini svolte sono risultate mancanti le planimetrie catastali all'interno delle schede di accertamento per cui sono state censite dall'UTE d'ufficio.

Per quanto riguarda l'immobile di Via Casimiro Mondino 37/39, lo scrivente CTU, sulla base del rilievo effettuato in loco, ha predisposto, con procedura DOCFIA, al deposito della relativa planimetria mancante.

Per quanto riguarda le altre unità, non essendo stato lo scrivente CTU messo nella condizione di poterle visionare direttamente, non può accertare la loro o meno conformità con lo stato attuale dei luoghi.

Al momento dell'accesso effettuato in data 12/10/04, fatto salvo l'unità immobiliare sita in Via Casimiro Mondino 37/39 occupata [redacted] [redacted] in qualità di promittente acquirente, le altre unità risultavano essere tenute a disposizione dal [redacted] o dal suo nucleo familiare.

Sulla base della documentazione allegata agli atti e delle ricerche effettuate presso gli archivi notarili, le unità immobiliari in questione, risultano

attualmente tutte di proprietà del [redacted] a [redacted]

[redacted] in forza dei seguenti atti:

- **Unità n. 1:** locale negozio Via Casimiro Mondino 37/39 PT meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 37 R.C. € 1.003,22 (pervenuto in possesso in forza di atto di compravendita del 9/12/68 a mezzo rogito Notaio Dr. Luigi Cinotti di Roma Rep. 15593)
- **Unità n. 2:** locale negozio Via Casimiro Mondino 43 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 33 R.C. € 1.041,33 (pervenuto in possesso in forza di atto di compravendita del 9/12/68 a mezzo rogito Notaio Dr. Luigi Cinotti di Roma Rep. 15593)
- **Unità n. 3:** locale negozio Via Casimiro Mondino 45 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 28 R.C. € 883,55 (pervenuto in possesso in forza di atto di compravendita del 9/12/68 a mezzo rogito Notaio Dr. Luigi Cinotti di Roma Rep. 15593)
- **Unità n. 4:** box auto n. 6 Via Zinasco 14 PS1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m² 13 R.C. € 97,35 (pervenuto in possesso in forza di atto di compravendita dell'11/12/75 del terreno su cui sorge il fabbricato a mezzo rogito Notaio Dr. Luigi Cinotti di Roma Rep. 37640)
- **Unità n. 5:** appartamento uso abitazione Via Zinasco 20 PT int. C meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6

ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08 (pervenuto in possesso in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Roma del 7/01/93).

Secondo quesito: Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultati dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali.

Come in precedenza accennato i beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono in alcune unità immobiliari facenti parte del fabbricato di Via Casimiro Mondino 41, Via Zinasco 14 e Via Zinasco 20 e più precisamente:

1. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 37/39 confinante con stessa via, androne fabbricato Via C. Mondino 41, appartamento int. 2, giardino annesso appartamento int. 1, rampa d'accesso locale Via C. Mondino 35, salvo altri;
2. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 43 confinante con stessa via, negozio Via C. Mondino 45, appartamento int. 1, vano scala ed androne fabbricato Via C. Mondino 41, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ. 45 di C. Mondino, salvo altri;
3. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 45 confinante con stessa via, negozio Via Angelo Mozzo civ. 1/3, appartamento int. 2, negozio Via C. Mondino 43, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al

negozio, confinante con corridoio condominiale, sottonegozio Via A. Mozzo 1/3, sottonegozio Via C. Mondino 43, salvo altri;

4. box auto sito n. 6 ubicato piano seminterrato Via Zinasco 14 confinante con spazio di manovra, terrapieno per due lati, box auto n. 7;
5. appartamento uso abitazione sito in Roma Via Zinasco 20 PT int. C composto da ingresso, soggiorno/pranzo, n. 2 stanze, angolo cottura, n. 2 bagni, disimpegni e giardino; confinante con spazio comune di accesso, proprietà [redacted], proprietà G.I.A.S.A., appartamento int. B, salvo altri.

Dalle ricerche presso il NCEU le unità risultano accatastate [redacted]

[redacted] n. [redacted] più precisamente:

- Unità n. 1: locale negozio Via Casimiro Mondino 37/39 PT meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 37 R.C. € 1.003,22
- Unità n. 2: locale negozio Via Casimiro Mondino 43 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 33 R.C. € 1.041,33
- Unità n. 3: locale negozio Via Casimiro Mondino 45 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 28 R.C. € 883,55
- Unità n. 4: box auto n. 6 Via Zinasco 14 PS1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m² 13 R.C. € 97,35
- Unità n. 5: appartamento uso abitazione Via Zinasco 20 PT int. C meglio

individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6 ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08.

Il tutto come meglio specificato nell'atto di pignoramento, notificato alla parte interessata e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Roma 1° in data 26/5/98 con formalità di n. 20328 di particolare.

La descrizione delle suddette unità immobiliari corrisponde, all'incirca, con i dati inseriti nell'atto di pignoramento relativo alla presente procedura.

Sulla base della documentazione prodotta in atti e della certificazione notarile redatta dal Notaio Dr. Francesco Colistra di Roma, risulta che lo stato delle trascrizioni a favore della [redacted] e dei suoi danti causa succedutisi nel ventennio risulta essere il seguente:

- 1) Trascrizione a favore del [redacted] ed a carico de [redacted] formalità eseguita il 28/04/87 al n. 25237 in forza atto compravendita rogito Notaio Dr. Luciano. Fabiani di Roma del 14/4/87 Rep. 19041 Racc. 4438 con il quale [redacted] ha venduto al Sig. [redacted] unità n. 5:
- 2) Trascrizione a favore del [redacted] il 17/3/32 formalità eseguita il 13/12/68 al n. 72236 in forza atto compravendita rogito Notaio Dr. Luigi Cinotti di Roma del 9/12/68 Rep. 15593 con il quale il [redacted] acquistava gli immobili unità nn. 1/2/3;
- 3) Trascrizione a favore del [redacted] il [redacted] ed a carico di [redacted] formalità eseguita il 20/12/75 al n. 31854 in forza atto compravendita rogito Notaio Dr. L. Cinotti di Roma del 11/12/75

Rep. 37640 con il quale i [redacted] hanno venduto al [redacted] l'appezzamento di terreno in Roma della consistenza di m² 2.080 indicato al foglio 184 part. 418, 486, 14 e 472 su cui sono stati realizzati entrambi i fabbricati di cui fanno parte le unità nn. 4/5;

- 4) Trascrizione a favore del [redacted] ed a carico del [redacted] formalità eseguita l'1/02/93 al n. 4664 in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Roma del 7/01/9319041 relativamente all'immobile unità n. 5.

Sempre sulla base della certificazione notarile redatta dal Notaio Dr. Francesco Colistra, risulta che lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi sopra indicati risulta essere:

- 1) ipoteca iscritta il 28/04/87 di formalità n. 8701 a favore di [redacted] ed a carico [redacted] per L. 40.000.000 a garanzia di n. 8 cambiali scadenti il 31/05/88 - grava su unità n. 5;
- 2) ipoteca iscritta il 7/07/87 di formalità n. 15398 a favore di [redacted] ed a carico [redacted] per L. 37.200.000 a garanzia di n. 24 cambiali con scadenza il 10/07/89 in forza di atto Notaio Dr.ssa Maria Lida Cianci di Roma del 3/07/87 Rep. 12172 - grava su unità n. 5;
- 3) sequestro conservativo trascritto il 10/3/88 di formalità n. 13920 a favore di [redacted] ed a carico [redacted] per L. 15.000.000 in forza di ordinanza del Tribunale di Viterbo del 23/02/88 - grava su unità n. 5;
- 4) pignoramento trascritto il 7/05/88 di formalità n. 23688 a favore [redacted] ed a carico [redacted] per L. 3.675.500 - grava su unità n. 5;
- 5) ipoteca giudiziale iscritta il 12/07/91 di formalità n. 11773 a favore di Istituzione

to [redacted] ed a carico [redacted] per L. 3.102.000 in forza Decreto Pretura di Roma n. 8499 - grava su unità n. 5:

6) ipoteca iscritta il 15/7/94 di formalità n. 11264 a favore di [redacted] ed a carico [redacted] per L. 210.000.000 a garanzia di un mutuo di L. 70.000.000 in 10 anni concesso con atto Notaio L. Fabiani del 14/07/94 Rep. 29915 al tasso d'interesse 12,5% - grava su unità n. 5:

7) ipoteca giudiziale iscritta il 5/12/95 di formalità n. 14192 a favore di [redacted] ed a carico [redacted] per L. 650.000.000 di cui per sorte L. 459.055.835 per decreto ingiuntivo Tribunale Roma del 24/11/95

- grava su unità nn. 1/2/3/4/5 unitamente ad altre porzioni immobiliari;

8) ipoteca iscritta il 23/04/96 di formalità n. 4471 a favore di [redacted] e B. [redacted] per L. 1.700.000.000 in forza di atto Notaio Dr. Fabrizio Fenoaltea di Roma del 16/04/96 Rep. 41698 - grava su unità nn. 1/2/3/4/5 unitamente ad altre porzioni immobiliari;

9) ipoteca iscritta il 23/04/96 di formalità n. 4472 a favore di Banca di Roma S.p.A. e Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. per L. 450.000.000 in forza di atto Notaio Dr. Fabrizio Fenoaltea di Roma del 16/04/96 Rep. 41697 - grava su unità nn. 1/2/3/4/5 unitamente ad altre porzioni immobiliari;

10) Pignoramento trascritto il 6/5/97 al n. 16380 a favore a favore Banca di Roma S.p.A. ed a carico di [redacted] per complessive L. 92.215.114 - grava su unità n. 5:

11) sequestro conservativo trascritto il 9/01/98 di formalità n. 286 a favore dei [redacted] ed a carico [redacted] in forza di ordinanza di De-

creto del Pretore del Lavoro di Roma del 2/12/97 - grava su unità n. 5 unitamente ad altra porzioni immobiliare;

12) Pignoramento trascritto il 26/05/98 al n. 20328 a favore a favore Banca di Roma S.p.A. ed a carico di [redacted] per complessive L. 1.904.035.090 - grava su unità nn. 1/2/3/4/5 unitamente ad altre porzioni immobiliari.

Terzo quesito: Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione:

Dalle ricerche presso NCEU (all. 5) le unità risultano accatastate alla

[redacted] e più precisamente:

- Unità n. 1: locale negozio Via Casimiro Mondino 37/39 PT meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 37 R.C. € 1.003,22
- Unità n. 2: locale negozio Via Casimiro Mondino 43 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 33 R.C. € 1.041,33
- Unità n. 3: locale negozio Via Casimiro Mondino 45 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 28 R.C. € 883,55
- Unità n. 4: box auto n. 6 Via Zinasco 14 PS1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418-sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m² 13 R.C. € 97,35
- Unità n. 5: appartamento uso abitazione Via Zinasco 20 PT int. C meglio

individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6 ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08.

Il tutto come meglio specificato nell'atto di pignoramento, notificato alla parte interessata e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Roma 1° in data 26/5/98 con formalità di n. 20328 di particolare.

Per quanto riguarda i locali uso negozio di Via Casimiro Mondino 37/39, Via Casimiro Mondino 43 e Via Casimiro Mondino 45 dalle indagini svolte sono risultate mancanti le planimetrie catastali all'interno delle schede di accatastamento per cui sono state censite dall'UTE d'ufficio.

Per quanto riguarda l'immobile di Via Casimiro Mondino 37/39, lo scrivente CTU, sulla base del rilievo effettuato in loco, ha predisposto, con procedura DOCFA, al deposito della relativa planimetria mancante.

Per quanto riguarda le altre unità, non essendo stato lo scrivente CTU messo nella condizione di poterle visionare direttamente, non può accertare la loro o meno conformità con lo stato attuale dei luoghi.

Quarto quesito: Indichi l'utilizzazione prevista strumento urbanistico comunale:

L'area su cui ricade l'intero fabbricato (denominata Torrevecchia) contraddistinta al foglio 197 part. 843 Via Casimiro Mondino 41 di cui fanno parte alcuni immobili (unità nn. 1/2/3) in base previsioni PRG ricade in zona "F1" (Ristrutturazione urbanistica).

L'area su cui ricade l'intero fabbricato (denominata Casal del Marmo) contraddistinta al foglio 184 part. 418 e 486 in Roma Via Zinasco 14/20 di cui fanno parte alcuni immobili (unità nn. 4/5) in base previsioni PRG ricade in zona perimetrata della città definita di recupero urbanistica (ex zone "O3").

Quinto quesito: Indichi conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi art. 17 comma 5 e art. 40 comma 6 L. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria:

Da quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo compiuto e dalle ricerche effettuate presso pubblici uffici, per quanto riguarda il fabbricato di Via Casimiro Mondino 41 cui fanno parte le unità nn. 1/2/3 si riscontra a fronte del rilascio di n. 2 licenze edilizie di cui al prot. 10140/62 e 65443/63 il rilascio a favore dei Sigg. [redacted] di un certificato d'abitabilità n. 279 in data 5 marzo 1965 (prot. 4012/64) che ne attesta la conformità urbanistica delle suddette unità immobiliari (all. 6).

Da quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo compiuto e dalle ricerche effettuate presso pubblici uffici, per quanto riguarda il fabbricato di Via Zinasco 14 e 20 di cui fanno parte le il fabbricato di cui è parte le unità nn. 4/5 si riscontra per quest'ultimi l'assenza di licenza di costruzione in quanto edificati senza le prescritte autorizzazioni amministrative.

Da parte dell'attuale proprietario, che avrebbe provveduto alla realizzazione dei due fabbricati, si è provveduto alla presentazione ex L. 47/85 di n. 2 richieste di concessione in sanatoria ovvero per la unità n. 4 con domanda presentata in data 30/9/86 con prot. 86/202072/002 e per la unità n. 5 con domanda presentata con prot. 85/49997/002 (all. 7).

Da indagini svolte presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma, è risultato che l'attuale proprietario non abbia ancora provveduto

alla definizione delle suddette richieste ovvero provvedere al ritiro dei relativi titoli amministrativi.

Sesto quesito: Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa tipi debitamente approvati Ufficio Tecnico Erariale:

Data la natura e la consistenza dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, trattandosi di n. 5 distinte unità immobiliari sia ad uso commerciale che ad uso commerciale, appare chiaro che si potrà procedere alla vendita all'incanto frazionata delle stesse unità immobiliari, formando i seguenti cinque lotti:

- **LOTTO N. 1:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 37/39 confinante con stessa via, androne fabbricato Via C. Mondino 41, appartamento int. 2, giardino annesso appartamento int. 1, rampa d'accesso locale Via C. Mondino 35, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 cta C/1 cl. 3 cons. m² 37 R.C. € 1.003,22 [REDACTED]
- **LOTTO N. 2:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 43 confinante con stessa via, negozio Via C. Mondino 45, appartamento int. 1, vano scala ed androne fabbricato Via C. Mondino 41, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ. 45 di C. Mondino, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843

sub 4 ZC 5 cta C/1 cl. 4 cons. m² 33 R.C. € 1.041,33 [redacted]

- **LOTTO N. 3:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 45 confinante con stessa via, negozio Via Angelo Mozzo civ. 1/3, appartamento int. 2, negozio Via C. Mondino 43, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale, sottonegozio Via A. Mozzo 1/3, sottonegozio Via C. Mondino 43, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 cta C/1 cl. 4 cons. m² 28 R.C. € 883,55 [redacted]

- **LOTTO N. 4:** box auto n. 6 ubicato piano seminterrato Via Zinasco 14 confinante con spazio di manovra, terrapieno per due lati, box auto n. 7; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 cta C/6 cl. 16 cons. m² 13 R.C. € 97,35 [redacted]

- **LOTTO N. 5:** appartamento uso abitazione sito in-Roma Via Zinasco 20 PT int. C composto da ingresso, soggiorno/pranzo, n. 2 stanze, angolo cottura, n. 2 bagni, disimpegno e giardino; confinante con spazio comune di accesso, proprietà Benedetti/Casagrande, proprietà G.I.A.S.A., appartamento int. B, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6 cta A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08 [redacted]

Settimo quesito: Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di regi-

medio pari a €/m² 2.500,00 per quanto riguarda l'abitazione ed un valore medio di €/m² 2.750,00 per quanto riguarda i locali negozi.

Sulla base delle consistenze planimetriche è possibile giungere al più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, nella seguente misura:

- **LOTTO N. 1:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 37/39 confinante con stessa via, androne fabbricato Via C. Mondino 41, appartamento int. 2, giardino annesso appartamento int. 1, rampa d'accesso locale Via C. Mondino 35, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 37 R.C. € 1.003,22 [redacted]
- Superficie commerciale equivalente:m² 48,00
Valore lotto n. 1: €/m² 2.750,00 * m² 48 = € 132.000,00 X
- **LOTTO N. 2:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 43 confinante con stessa via, negozio Via C. Mondino 45, appartamento int. 1, vano scala ed androne fabbricato Via C. Mondino 41, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ. 45 di C. Mondino, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 33 R.C. € 1.041,33 [redacted]
- Superficie commerciale equivalente:m² 56,00
Valore lotto n. 2: €/m² 2.750,00 * m² 56 = € 154.000,00 X
- **LOTTO N. 3:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via

Casimiro Mondino 45 confinante con stessa via, negozio Via Angelo Mozzo
civ. 1/3, appartamento int. 2, negozio Via C. Mondino 43, salvo altri con an-
nesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna
al negozio, confinante con corridoio condominiale, sottonegozio Via A.
Mozzo 1/3, sottonegozio Via C. Mondino 43, salvo altri; meglio identificato
nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctq C/1 cl. 4 cons. m² 28 R.C.
€ 883,55

- Superficie commerciale equivalente:.....m² 57,00

Valore lotto n. 3: € /m² 2.750,00 * m² 48 = € 132.000,00

- LOTTO N. 4: box auto n. 6 ubicato piano seminterrato Via Zinasco 14
confinante con spazio di manovra, terrapieno per due lati, box auto n. 7;
meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctq C/6
cl. 16 cons. m² 13 R.C. € 97,35

- Superficie commerciale equivalente:.....m² 16,00

Valore lotto n. 4: € /m² 2.500,00 * 0,60 * m² 16 = € 24.000,00

- LOTTO N. 5: appartamento uso abitazione sito in Roma Via Zinasco 20
PT int. C composto da ingresso, soggiorno/pranzo, n. 2 stanze, angolo cot-
tura, n. 2 bagni, disimpegni e giardino; confinante con spazio comune di ac-
cesso, proprietà Benedetti/Casagrande, proprietà G.I.A.S.A., appartamen-
to int. B, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part.
486 sub 3 e sub 6 ZC 6 ctq A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732

- Superficie commerciale equivalente:.....m² 84,00

Valore lotto n. 5: €/m² 2.500,00 * m² 84 = € 210.000,00

che potranno essere considerati come i più probabile valori di mercato.

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1: locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 37/39 confinante con stessa via, androne fabbricato Via C. Mondino 41, appartamento int. 2, giardino annesso appartamento int. 1, rampa d'accesso locale Via C. Mondino 35, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m² 37 R.C. € 1.003,22 [redacted]

Prezzo base lotto n. 1: € 132.000,00

(euro centotrentaduemila/00)

LOTTO N. 2: locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 43 confinante con stessa via, negozio Via C. Mondino 45, appartamento int. 1, vano scala ed androne fabbricato Via C. Mondino 41, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ. 45 di C. Mondino, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 33 R.C. € 1.041,33 [redacted]

Prezzo base lotto n. 2: € 154.000,00

(euro centocinquantaquattromila/00)

LOTTO N. 3: locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casi-

miro Mondino 45 confinante con stessa via, negozio Via Angelo Mozzo civ. 1/3, appartamento int. 2, negozio Via C. Mondino 43, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale, sottonegozio Via A. Mozzo 1/3, sottonegozio Via C. Mondino 43, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m² 28 R.C. € 883,55 [redacted]

Prezzo base lotto n. 3: € 132.000,00

(euro centotrentaduemila/00)

LOTTO N. 4: box auto n. 6 ubicato piano seminterrato Via Zinasco 14 confinante con spazio di manovra, terrapieno per due lati, box auto n. 7; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m² 13 R.C. € 97,35 [redacted]

- Superficie commerciale equivalente:.....m² 16,00

Prezzo base lotto n. 4: € 24.000,00

(euro ventiquattromila/00)

LOTTO N. 5: appartamento uso abitazione sito in Roma Via Zinasco 20 PT int. C composto da ingresso, soggiorno/pranzo, n. 2 stanze, angolo cottura, n. 2 bagni, disimpegno e giardino; confinante con spazio comune di accesso, proprietà Benedetti/Casagrande, proprietà G.I.A.S.A., appartamento int. B, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6 ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08 [redacted]

Prezzo base lotto n. 5: € 210.000,00

(euro duecentodiecimila/00)

Tanto doveva il sottoscritto Consulente Tecnico ad evasione incarico ricevuto, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 15 novembre 2004

Il C.T.U.

Dr. Ing. Emilio Belcastro

- n. 1 Comunicazione e documentazione trasmessa legale creditore precedente
- n. 2 Comunicazione trasmessa alla parte per inizio operazioni peritali.
- n. 3 Verbale di sopralluogo
- n. 4 Documentazione fotografica
- n. 5 Documentazione catastale
- n. 6 Certificato di abitabilità
- n. 7 Documentazione relativa condono edilizio

fabio colantoni
geometra laureato

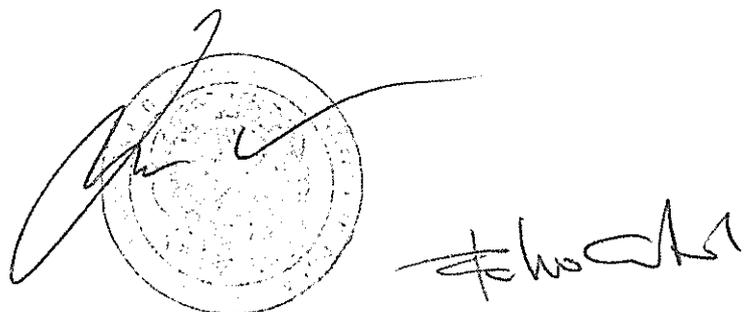
Via Castel Gandolfo, n.37 - 00179 Roma
Tel e fax 06.2428863
geometra.colantoni@alice.it - fabio.colantoni@geopec.it

PERIZIA TECNICA GIURATA

Il sottoscritto *Geometra Laureato Fabio Colantoni*, con studio in Roma - Via Castel Gandolfo n. 37, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma, al n. 7549, con la presente, a seguito dell'incarico conferito dall'Avvocato Maria Anna MARCHIO, in qualità di curatore del fallimento n. 280/05 - [REDACTED] e dal Notaio in Roma dr. Carlo CAVICCHIONI, in qualità di Notaio incaricato alla vendita dell'immobile, nel Fallimento n. 280/05, per l'unità immobiliare sita in Roma **Via Zinasco n. 14** cap. 00135 piano interrato, risultante intestata a [REDACTED] - **Box Auto - interno n. 6**, identificata all'Agenzia delle Entrate-Territorio del Comune di Roma al foglio n. 184, particella n. 418, subalterno n. 3, categoria catastale C/6, destinazione Box Auto.

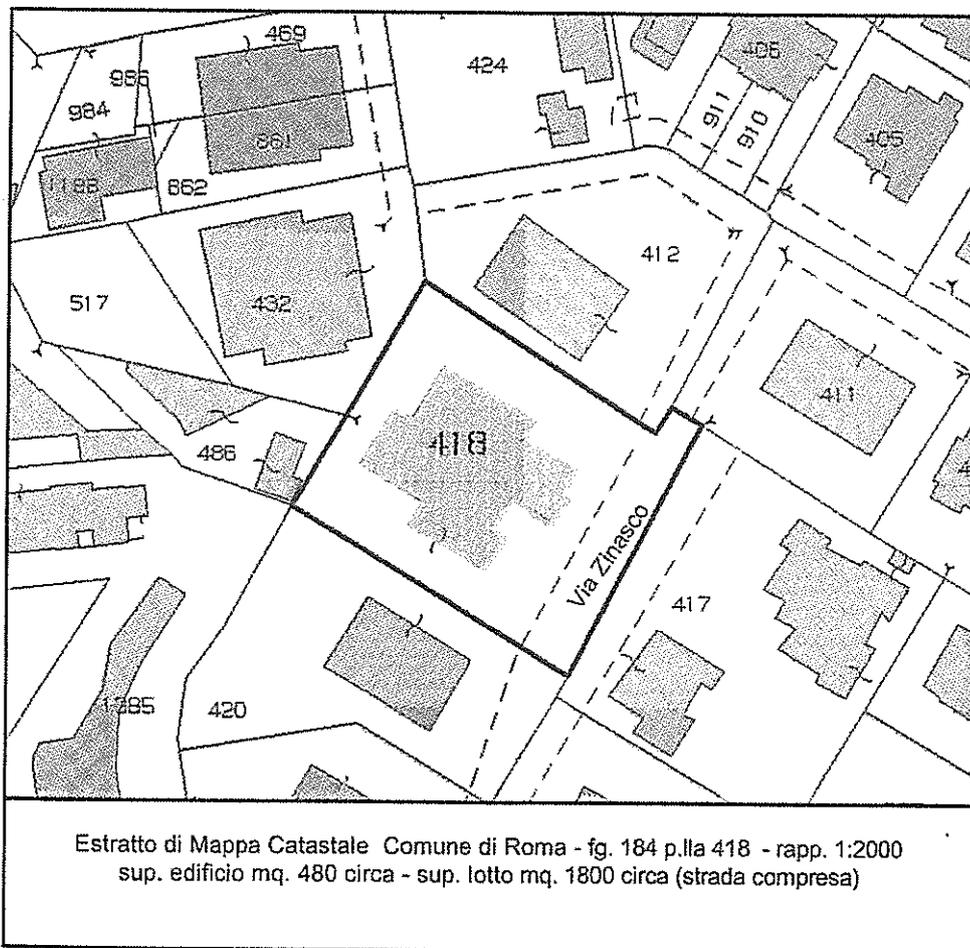
REDIGE

a seguito della richiesta del Comune di Roma - Ufficio Condono Edilizio, protocollo n. QI 2014/90718 del 13 giugno 2014, la presente Perizia Giurata, che è finalizzata allo scorporo della superficie utile del Box Auto distinto dall' interno n. 6, scorporo dalla superficie presente nell'istanza di condono edilizio prot. n. 49997/85 / sot. 5.

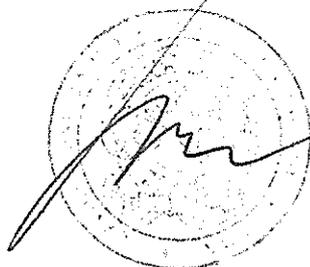


Trattasi di immobile con destinazione d'uso Box Auto - posto al piano interrato e distinto con l'interno n. 6, facente parte di un edificio, costituito da 6 piani fuori terra e da un piano interrato, composto da unità residenziali, posti auto, box auto e magazzino.

L'edificio è stato realizzato su di un lotto di terreno di circa mq. 1800, la superficie coperta in pianta, fuori terra, della costruzione, è di mq. 480 circa, pari ad un volume complessivo, calcolato vuoto per pieno, fuori terra è di circa Mc. 7.748,50



Il Box auto - int.6, oggetto di sanatoria prot. N. 49997/85 sot. 5, ha una consistenza di mq. (13.64 box + 10.54 soppalco) = Tot. SU **Mq. 24,18** (ovvero **Snr mq. 14,51**) - pari a Mc. (24,18 x H m. 4.10) = Tot **mc. 99,14**.



tehu alet.

