

## TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE N°298/14**

*promossa da:* **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**

*contro:* .....

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **PREMESSE**

Lo scrivente Arch. Marco MONACO, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 9781, con studio professionale in Velletri (Rm), Via IV Novembre n. 12, è stato nominato e convocato innanzi all'Ill.mo Giudice del Tribunale di Velletri, dott. Riccardo AUDINO, per il giorno **10 Giugno 2015**, quale "esperto per la stima degli immobili pignorati" per la conferma della nomina di esperto e per il giuramento secondo la formula di rito.

*Giuramento e disposizioni:* Prestato giuramento il giudice disponeva che l'Esperto provvedesse a:

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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 identificazione 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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 2) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali 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 di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la

*tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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 (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 solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 congruagli 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 di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) ***indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o 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) *indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);*
- 14) *riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando 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 in **duplice** copia cartacea ed informatica;*
- 15) *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;*
- 16) *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 nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.;*

- 17) *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 18) *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale 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.*

Il sottoscritto estraeva telematicamente gli atti del procedimento e della relazione preliminare depositata dal Notaio Maria Cristina Spicci, delegato dal G.E. in data 27/11/2014 per l'esame della documentazione in atti e per le verifiche di cui sopra (v. punto 1 dei compiti affidati all'esperto) al quale successivamente saranno delegate le operazioni di vendita e di redazione del decreto di trasferimento. La procedura è stata rinviata all'udienza del giorno 13/10/2015 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

*Operazioni preliminari e sopralluogo:* Le operazioni d'accertamento tecnico hanno avuto regolare avvio, previo esame degli atti e acquisizione di documentazione e notizie necessarie. In seguito, con lettera raccomandata A.R. del 16/06/2015, è stato comunicato alle parti l'appuntamento per il sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno 03/07/2015, dalle ore 10,00 in poi, ritirata in data 18/06/2015. Il sottoscritto, come da appuntamento e accompagnato da una collaboratrice, si recava sul posto ma non ha potuto svolgere regolarmente il sopralluogo per l'assenza del Sig. .... o di un suo delegato, ma accertava che, dallo stato attuale dell'immobile e dalle informazioni fornite dagli abitanti limitrofi, l'immobile è da anni disabitato.

Dopo ulteriori sopralluoghi sul posto, e visto che il Sig. .... non risultava disponibile per l'accesso all'immobile, il sottoscritto in data **08/07/2015** inoltrava istanza al G.E. per l'accesso all'immobile con ausilio della Forza pubblica e di un fabbro (autorizzata e depositata in cancelleria in data **01/09/2015**). Il sottoscritto, di conseguenza, contattava nella stessa giornata con e-mail la locale stazione dei carabinieri per concordare un appuntamento e con successivi accordi telefonici, anche con il fabbro, veniva fissato un appuntamento per il giorno **04/09/2015** alle ore 9,30. Visto il perdurare dell'assenza di persone all'interno dell'appartamento, alla presenza del Luogotenente Calabrò della locale stazione dei carabinieri, del fabbro Bruno Perchia e di una collaboratrice, si provvedeva alla forzatura del lucchetto e della serratura del portoncino d'entrata dell'appartamento che si presentava disabitato e privo di mobili e suppellettili. Il sopralluogo è stato quindi regolarmente eseguito con la verifica interna ed esterna dei luoghi, misurazione, rilievo e foto interne ed esterne del bene pignorato. Il fabbro



provvedeva a richiudere con nuovo lucchetto il portoncino d'entrata e consegnava al sottoscritto le chiavi.

#### 1.0. PRIMO QUESITO:

*verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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 identificazione 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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

#### 1.1. RISPOSTA AL PRIMO QUESITO:

Il sottoscritto afferma che la documentazione in atti appare completa e atta a identificare l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, fatta eccezione per alcune inesattezze, in particolare la denominazione della strada, sbagliata nella documentazione catastale e la descrizione dell'immobile nell'atto di pignoramento. Il sottoscritto CTU ha potuto accertare le seguenti inesattezze:

- indirizzo dell'immobile nella visura e nella planimetria catastale (Via XXV Ottobre n. 249, piano 2-3) invece dell'esatto **Via Don Francesco Raimondi n°120** (nell'atto di pignoramento è invece riportata l'esatta denominazione di Via Don Francesco Raimondi n. 120);
- nella descrizione dell'immobile riportata nell'atto di provenienza e in quello di pignoramento ...."appartamento sviluppatosi su due livelli composto da soggiorno, bagno e cucina al piano primo, e due camere al piano secondo,

confinante nell'insieme con vano scala, stessa Via e proprietà Raimondi Mario e/o aventi causa, salvo altri"..... nei quali non viene citato il bagno esistente al piano secondo e nei confini viene citato un vano scala, che in realtà è solo una rampa di scala esterna, e nel certificato notarile ...."appartamento di civile abitazione e giardino "..... non è descritta la conformazione dell'appartamento e, per mero errore materiale (come riconosciuto telefonicamente dallo studio notarile) è stato inserito il 'giardino' inesistente. In base alla documentazione in atti il bene risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**- form. n. 105 del 07 Febbraio 2004**

**Ipoteca volontaria** a favore di "UNICREDIT BANCA S.p.A.", con sede in Bologna e a carico del Sig. .... pari a Euro 170.000,000 a garanzia di un mutuo di Euro 85.000,00, con atto a rogito del Notaio Cesidio di Fazio in Roma del 29/01/2004, Rep. n. 14593, gravante sull'immobile oggetto della presente relazione peritale;

**- form. n. 1121 del 02 Agosto 2006**

**Ipoteca Legale** a favore di "S.R.T. – Servizio Riscossione Tributi – Conc. Frosinone", con sede in Frosinone e a carico del Sig. ...., dell'importo di € 1.240,28 per sorte di € 620,14, gravante sull'immobile oggetto della presente relazione peritale;

**- form. n. 1921 del 06 Giugno 2014**

**Pignoramento immobiliare**, promosso da "UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A." contro ....., in virtù di atto di

pignoramento del Tribunale di Velletri del 05/03/2014, Rep. 1739, gravante sull'immobile oggetto della presente relazione peritale.

La visura catastale aggiornata è stata acquisita dal sottoscritto.

## 2.0. SECONDO QUESITO:

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

## 2.1. RISPOSTA AL SECONDO QUESITO:

Oggetto di perizia è l'appartamento posto al piano primo e secondo, cui si accede con una rampa di scala da un piccolissimo disimpegno e portoncino d'entrata posti al piano terra rialzato di un fabbricato ubicato nel centro storico del comune di Montelanico in provincia di Roma, accessibile da scala esterna (sei scalini) collocata all'interno di una piccola corte di Via Don Francesco Raimondi, al civico n°120, dalla quale si accede anche ad altri due appartamenti confinanti, e più precisamente:

- **Appartamento ad uso civile abitazione** composto da **Piano terra rialzato** composto da un piccolissimo disimpegno, per accedere alla scala di accesso ai piani superiori, per una superficie utile di circa **mq 0,70** e lorda di **mq 1,20**; **Piano primo** composto da soggiorno per una superficie utile di circa **mq 16,35**, cucina per una superficie utile di circa **mq 11,80** e piccolo wc per una superficie utile di circa **mq 0,95**, per una superficie utile totale del piano primo di circa **mq 29,10** e lorda di **mq 42,90**; **Piano secondo** composto da n. 2 camere per una superficie utile di circa **mq 22,00**, disimpegno per una superficie utile di circa **mq 0,80** e bagno per una superficie utile di circa **mq**

6,10, per una superficie utile totale del secondo piano di circa mq 28,95 e lorda di mq 41,30, per una superficie utile totale dell'appartamento di circa mq 58,70 e lorda di mq 85,40.

Riepilogando le superfici da rilievo effettuato sono: superficie utile residenziale complessiva mq 58,70 e lorda mq 85,40.

L'appartamento ha un'altezza interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio per il piano primo e all'intradosso del controsoffitto a 'camera a canne' per il piano secondo, variabile nei vari ambienti: **Piano primo** da un minimo di mt 2,45 ad un massimo di mt 2,55; **Piano secondo** in tutti gli ambienti da un minimo di 2,10 a un max di mt 2,20 con una piccola parte di una stanza mt 1,55.

L'appartamento è distinto al N.C.E.U. al Foglio MU, Particella 316 sub 3 graffata alla Particella 317 sub 3, cat. A/6, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita catastale € 95,03, intestato a ..... per l'intera proprietà.

Nel suo insieme, l'appartamento, è confinante con scala, stessa Via e proprietà Raimondi Mario e/o aventi causa, salvo altri.

L'appartamento è posto al piano primo e secondo di un fabbricato di vecchia costruzione, composto anche da altro piano seminterrato di altra proprietà, con accesso da una piccola corte di Via Don Francesco Raimondi al civico n°120, nel centro storico della cittadina di Montelanico. Da ricerche effettuate nell'ufficio tecnico del comune di Montelanico, non sono archiviate pratiche edilizie riguardanti l'immobile e non è stato possibile risalire con certezza alla data di realizzazione del fabbricato, ma è stato accertato che

l'edificio era già presente nella cartografia del centro storico del comune di Montelanico del 1861 ed è stato denunciato in Catasto il 23/12/1939.

Via Don Francesco Raimondi, ove è posto il fabbricato, è un asse viario importante del centro storico della cittadina, quasi interamente ad uso abitativo, raggiungibile dalla Strada Statale n. 609 che, per un tratto attraversa anche il paese e rappresenta la vita sociale e commerciale della cittadina, la sede comunale, oltre che di connessione con i comuni limitrofi. Il centro storico della cittadina è quasi esclusivamente senza veicoli vista la poca larghezza delle stradine e dei vicoli che ne caratterizzano la conformazione.

Il fabbricato esternamente è rifinito con muratura in pietrame 'faccia a vista' di vecchia costruzione con tetto a falde inclinate e l'interno dell'unità immobiliare con finiture ormai datate, in particolare:

- Le pareti dell'intero immobile sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro fatta eccezione per una camera al piano primo di colore rosa chiaro; la pavimentazione di tutti gli ambienti interni è in piastrelle di colore chiaro, così come le pareti del bagno, rivestite per tutta l'altezza dell'ambiente; le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di colore chiaro e le restanti parti tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso in legno antico; le finestre sono in alluminio anodizzato bronzo scuro con persiane di materiale e colore differenti nei vari ambienti (alluminio anodizzato bronzo scuro al piano primo e parte in legno di colore marrone al piano secondo). L'unità immobiliare è dotata degli impianti igienico-sanitario, elettrico di riscaldamento autonomo e di un camino nella cucina al piano primo ma,

poiché l'immobile è disabitato da anni, non è stato possibile accertarne il funzionamento. Le finiture interne necessitano di lavori di manutenzione ordinaria così come il controsoffitto a 'camera a canne' del piano secondo in vari punti con fenomeni di umidità (in parte condensa?) con possibili infiltrazioni dal tetto (quasi sicuramente nel disimpegno al piano secondo e in una stanza) da verificare e quindi eventualmente oggetto di rifacimento.

2.2 *Atto di provenienza:* L'immobile è pervenuto all'esecutato ....., con atto a rogito del Notaio Cesidio di Fazio in Roma, del 29 gennaio 2004, Rep. n°14592/7325, trascritto a Velletri in data 07 febbraio 2004 ai numeri 436 Reg. part. E 586 Reg. gen. con il quale la Sig.ra MORRA Anna vendeva al Sig. ...., l'immobile oggetto della presente relazione peritale: - appartamento sviluppatasi su due livelli composto da soggiorno, bagno e cucina al piano primo e due camere, bagno e disimpegno al piano secondo, confinante nell'insieme con vano scala, stessa via e proprietà Raimondi Mario e/o aventi causa, salvo altri, censito al Catasto fabbricati di Montelanico al foglio MU, particella 316, sub 3, graffata con particella 317 sub 3, cat. A/6, vani 4.

### 3.0. TERZO QUESITO:

*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;*

### 3.1. RISPOSTA AL TERZO QUESITO:

I dati indicati nel pignoramento sono esatti e consentono comunque l'esatta individuazione del bene fatta eccezione per quanto già riferito al punto 1.1 e cioè nell'atto di pignoramento l'immobile è descritto come ...."appartamento sviluppatosi su due livelli composto da soggiorno, bagno e cucina al piano primo, e due camere al piano secondo, confinante nell'insieme con vano scala, stessa Via e proprietà Raimondi Mario e/o aventi causa, salvo altri" ma, il sottoscritto CTU ha verificato che, la divisione interna dell'appartamento non corrisponde alle due planimetrie depositate in Catasto per alcune difformità nelle tramezzature interne al piano secondo (realizzazione di bagno e disimpegno).

#### 4.0. QUARTO QUESITO:

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

#### 4.1. RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. al Foglio MU, Particella 316 sub 3, **graffata con Particella 317 sub 3**, piano primo e secondo, cat. A/6, Classe 3, vani 4, Rendita € 95,03, intesta a ..... per l'intera proprietà.

#### 5.0. QUINTO QUESITO:

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

#### 5.1. RISPOSTA AL QUINTO QUESITO:

L'immobile in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in "Zona A – centro storico".

#### 6.0. SESTO QUESITO:

*indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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;*

#### **6.1. RISPOSTA AL SESTO QUESITO:**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Montelanico, non è stato possibile risalire con certezza alla data di realizzazione del fabbricato, ma si può affermare che l'edificio era presente nella cartografia storica del centro storico del comune di Montelanico del 1861. Negli uffici tecnici comunali non sono archiviate pratiche edilizie riguardanti l'immobile. Impossibilitato quindi a visionare pratiche edilizie riguardanti l'immobile, il sottoscritto CTU non ha potuto accertare la conformazione attuale del bene con quella di licenze edilizie o altro ma, vista la tipologia e caratteristiche dell'immobile, può affermare che trattasi di fabbricato di vecchia costruzione e che tali immobili vengono ritenuti comunque legittimi dall'ufficio tecnico comunale perché costruiti in data anteriore all'entrata in vigore della legge 1150/1942. (L'obbligo di richiedere Licenza edilizia - ora Permesso di costruire - per realizzare nuove edificazioni, esclusivamente per immobili situati nel centro storico, è stato introdotto dall'art. 31 della Legge urbanistica n.1150 del 1942). Alcune altezze interne (vedi punto 2.1) sono inferiori a quelle ritenute abitabili dalle attuali normative (mt 2,70) ma, come anche confermato dall'ufficio tecnico del comune di Montelanico, essendo l'immobile realizzato in data antecedente al 1942 e non presentando modifiche strutturali di variazione alle altezze interne, l'immobile è comunque considerato "conforme". In fase di



sopralluogo è stata riscontrata la realizzazione di bagno e disimpegno al piano secondo in difformità alle planimetrie depositate in Catasto.

Il sottoscritto CTU ritiene possibile affermare, che considerata la tipologia delle opere abusive, classificabili come variazioni interne, sono sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.Lgs. 380/01.

#### **SETTIMO QUESITO:**

*dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (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;*

#### **7.1. RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO:**

Il bene è vendibile in un unico lotto.

#### **8.0. OTTAVO QUESITO:**

*dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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;*

#### **8.1. RISPOSTA AL OTTAVO QUESITO:**

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare non può essere diviso in lotti separati e forma pertanto unico lotto.

#### **9.0. NONO QUESITO:**

*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;*

**9.1. RISPOSTA AL NONO QUESITO:**

L'immobile, come verificato in fase di sopralluogo e da informazioni fornite dagli abitanti limitrofi, è da qualche tempo disabitato.

**10.0. DECIMO QUESITO:**

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

**10.1. RISPOSTA AL DECIMO QUESITO:**

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

**11.0. UNDICESIMO QUESITO:**

*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;*

**11.1. RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO:**

In seguito agli accertamenti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Artena, il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che sul bene pignorato non incombono vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità, fatta eccezione per il vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2004) ha altresì riscontrato che il terreno, sul quale insiste l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, **non è gravato da usi civici.**

**12.0. DODICESIMO QUESITO:**

*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);*

#### **12.1. RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO:**

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene in oggetto è quello del più probabile valore di mercato dell'immobile rilevato dai prezzi di compravendita d'immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima tenendo presente che si hanno valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di fattori quali l'aspetto, la presenza di servizi, la dimensione, la posizione intesa sia come ubicazione sia come qualità degli affacci, la qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. Partendo quindi da un valore intermedio si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che influiscono sullo stesso valore:

- *localizzazione immobile*: il fabbricato è situato nel centro storico della cittadina, raggiungibile attraverso una serie di strade e stradine in pietra, connesse tra di loro attraverso "vicoletti" caratteristici della cittadina, poco distante dalla restante parte più recente della cittadina, che rappresenta invece la zona commerciale, di socializzazione e di connessione con i comuni limitrofi (Colleferro 11,5 Km, Segni 8,5 Km);
- *posizione dell'unità immobiliare*: l'appartamento si trova al piano primo e secondo di un fabbricato in condizioni di scarsa manutenzione; normali le caratteristiche di prospicenza e panoramicità normali quelle di luminosità;

*caratteristiche produttive (dell'unità immobiliare):* non si riscontrano interessanti suscettività di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione da quella residenziale.

12.2. *Criteri di stima:* La stima sarà determinata con il metodo sintetico, che consiste nell'applicare al parametro base di valutazione (il metro quadro di superficie lorda) un valore corrispondente ai prezzi di mercato, praticati nella zona di compravendita di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella della stima, e con il metodo analitico, che permette un controllo del valore ottenuto con il precedente metodo, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dall'appartamento, risalendo così al valore dell'immobile attraverso una via indiretta quale il reddito prodotto dall'immobile.

Riassumendo le superfici per la stima dell'immobile sono così determinate:

Superficie utile appartamento mq 58,70 e lorda mq 85,40.

12.3. Metodo Sintetico:  $V = SL \times V/mq$  dove:

V = valutazione immobile

SL = superficie lorda in mq.

V/mq = valore a metro quadro

I prezzi unitari rilevati in base ad indagini effettuate presso operatori e agenzie immobiliari del luogo e dell'Agenzia del Territorio (riferiti al 2° semestre del 2014) sul mercato immobiliare, hanno determinato un prezzo, riferito alla superficie lorda, che oscilla tra 850,00 e 1.150,00 €/mq (dati Agenzia del territorio) e tra 500,00 e 600,00 €/mq (dati Agenzie immobiliari) per abitazioni in condizioni di manutenzione normale. In base alle considerazioni e

caratteristiche dell'immobile innanzi descritte ed all'attuale congiuntura economica con il mercato immobiliare stabile o in ribasso, lo scrivente ritiene indicare un valore di 600,00 €/mq.

$$V = SL \times Vmq$$

- Superficie lorda residenziale (SL) = mq 85,40

$$V = SL \times Vmq$$

- mq 85,40 x €/mq 600,00 = € 51.240,00

in cifra tonda Euro 51.000,00 (cinquantunomila/00).

---

12.4. Metodo Analitico:  $V = Rn / i$  dove:

V = valutazione immobile

Rn = rendita netta annua

i = saggio di capitalizzazione

La rendita netta Rn è ricavata dal reddito lordo annuo RL ordinario rilevato dal mercato locativo cui vanno detratte le spese di gestione a carico del proprietario che, in genere, si assumono nell'ordine del 40%; la stima si risolve nell'attualizzazione, ad opportuno saggio di capitalizzazione *i*. Per la determinazione del saggio si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che influiscono sulla misura dello stesso saggio. Ne consegue la determinazione di un saggio dell'ordine del 3%. Nel caso in oggetto, considerato che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale, viste la sua ubicazione, il grado di finitura, le caratteristiche tecnico-costruttive nonché lo stato di conservazione, si ritiene che il reddito lordo mensile presunto, desunto

dalle fonti già citate per il metodo diretto, che indicano un valore che oscilla tra 2,00 e 3,00 €/mq mensili, può ammontare a circa Euro 200,00.

$$RL = € 200,00 \times 12 \text{ mensilità} = € 2.400,00;$$

$$Rn = RL - \text{spese (circa 40\%)} = € 2.240,00 - 40\% = € 1.440,00;$$

$$V = € 1.440,00 / 0,03 = € 48.000,00$$

(La somma, anche se non perfettamente coincidente, conferma in modo oggettivo il valore dell'immobile ottenuto con il metodo diretto).

#### 12.5. Valore immobile pignorato:

Il valore dell'immobile pignorato viene infine determinato sottraendo al valore dell'immobile le spese necessarie per la pratica edilizia per legittimare le difformità interne rilevate.

TOTALE costi pratica edilizia (CILA in sanatoria): a corpo circa € 2.000,00;

VALORE IMMOBILE PIGNORATO (come desunto dal calcolo del metodo diretto) = € 51.000,00 – 2.000,00 = € 49.000,00.

**Si può concludere quindi che “il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato” può essere indicato in cifra tonda in Euro 49.000,00 (quarantanovemila/00).**

#### 13.0. TREDICESIMO QUESITO:

*indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);*

#### 13.1. RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO:

L'attestato di certificazione energetica non è presente in atti, il sottoscritto ha compilato l'attestato di prestazione energetica (APE).

#### 14.0. QUATTORDICESIMO QUESITO

*riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando 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 in duplice copia cartacea ed informatica;*

#### 14.1. RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO:

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione peritale depositata almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (13/10/2015). La relazione peritale insieme a tutti gli allegati sia in forma cartacea, sia su apposito cd rom in duplice copia sarà consegnata nella scadenza prevista.

#### 15.0. QUINDICESIMO QUESITO

*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*

#### 15.1. RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO:

Vista l'autorizzazione a procedere con l'ausilio della forza pubblica, autorizzata in data 01/09/2015, con rilievo dell'immobile in data 04/09/2015, non è stato possibile inviare l'elaborato peritale entro i 45 giorni alle parti interessate. Lo stesso è stato comunque inviato alle parti in data 21/09/2015.

#### 16.0. SEDICESIMO QUESITO

*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 nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.;*

**16.1. RISPOSTA AL SEDICESIMO QUESITO:**

Il sottoscritto interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti a proposito del proprio incarico, nel caso perverranno osservazioni da parte del creditore procedente e/o del debitore.

**17.0. DICIASSETTESIMO QUESITO**

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

**17.1. RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO QUESITO:**

La documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile pignorato è allegata alla presente relazione e all'interno del supporto informatico.

**18.0. DICOTTESIMO QUESITO**

*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;*

**18.1. RISPOSTA AL DICOTTESIMO QUESITO:**

Planimetria del bene, visura catastale attuale e verbale di accesso sono allegati alla presente relazione; è altresì allegata copia della nota dell'ufficio comunale, certificato di residenza e stato di famiglia.

**19.0. DICIANNOVESIMO QUESITO**

*segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

**19.1. RISPOSTA AL DICIANNOVESIMO QUESITO:**



Come riportato nelle premesse della presente relazione, si sono verificati ostacoli all'accesso dell'immobile per il quale è stato necessario inoltrare istanza al G.E. per l'accesso all'immobile con ausilio della Forza pubblica e di un fabbro perché l'esecutato non si rendeva disponibile. Recatosi tutti sul luogo per il giorno, previo appuntamento con la locale stazione dei carabinieri, visto il perdurare dell'assenza di persone all'interno dell'appartamento, alla presenza del Luogotenente Calabrò, del fabbro Bruno Perchia e di una collaboratrice, si provvedeva alla forzatura del lucchetto e della serratura del portoncino d'entrata dell'appartamento. L'immobile si presentava disabitato e privo di mobili e suppellettili. Il sopralluogo è stato quindi regolarmente eseguito con la verifica interna ed esterna dei luoghi, misurazione, rilievo e foto interne ed esterne del bene pignorato. Il fabbro provvedeva a richiudere con nuovo lucchetto il portoncino d'entrata e consegnava al sottoscritto le chiavi.

#### **20.0 VENTESIMO QUESITO**

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

#### **20.1. RISPOSTA AL VENTESIMO QUESITO**

La descrizione del bene redatta su foglio a parte e in triplice copia, contenente la dettagliata descrizione del bene e tutti gli elementi di cui al precedente punto 1, l'indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, sarà depositata unitamente alla presente relazione.

## 21.0. VENTUNESIMO QUESITO

*estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico*

### 21.1. RISPOSTA AL VENTUNESIMO QUESITO

Copia del fascicolo dell'esecuzione è stata estratta per via telematica.

Si allegano alla presente relazione:

1. Planimetria di rilievo dell'immobile;
2. Documentazione fotografica;
3. Estratto di mappa;
4. Planimetria catastale con visura d'attualità;
5. Cartografia storica anno 1861;
6. Nota ufficio tecnico;
7. Certificato di residenza e stato di famiglia;
8. APE (attestato prestazione energetica);
9. Copia verbale di sopralluogo;
10. Relazione dettagliata del bene.

Velletri, 21 Settembre 2015

Il C.T.U.  
( Arch. Marco MONACO )

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°298/14

promossa da: UNICREDIT Credit Management Bank S.p.a.  
contro: -

La documentazione in atti, appare completa e atta a identificare con precisione l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, fatta eccezione per alcune inesattezze, in particolare:

- la denominazione della strada nella documentazione catastale (Via XXV Ottobre n. 249, piano 2-3) invece dell'esatta **Via Don Francesco Raimondi n°120**;
- la descrizione dell'immobile nell'atto di pignoramento ... "appartamento sviluppatosi su due livelli composto da soggiorno, bagno e cucina al piano primo, e due camere al piano secondo, confinante nell'insieme con vano scala, stessa Via e proprietà Raimondi Mario e/o aventi causa, salvo altri" ... non corrisponde allo stato attuale del bene perché **non viene citato il bagno esistente al piano secondo e nei confini viene citato un vano scala, che in realtà è solo una rampa di scala esterna**;
- nella descrizione dell'immobile nel certificato notarile ... "appartamento di civile abitazione e giardino" ... per errore materiale è **stato inserito il 'giardino' inesistente**.

**Descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:**

Oggetto di perizia è l'appartamento posto al piano primo e secondo, cui si accede con una rampa di scala da un piccolissimo disimpegno e portoncino d'entrata posti al piano terra rialzato di un fabbricato ubicato nel centro storico del comune di Montelanico in provincia di Roma, accessibile da scala esterna (sei scalini) collocata all'interno di una piccola corte di Via Don Francesco Raimondi, al civico n°120, dalla quale si accede anche ad altri due appartamenti confinanti, e più precisamente:

- **Appartamento ad uso civile abitazione** composto da **Piano terra rialzato** composto da un piccolissimo disimpegno, per accedere alla scala di accesso ai piani superiori, per una superficie utile di circa **mq 0,70** e lorda di **mq 1,20**; **Piano primo** composto da soggiorno per una superficie utile di circa **mq 16,35**, cucina per una superficie utile di circa **mq 11,80** e piccolo wc per una superficie utile di circa **mq 0,95**, per una superficie utile totale del piano primo di circa **mq 29,10** e lorda di **mq 42,90**; **Piano secondo** composto da n. 2 camere per una superficie utile di circa **mq 22,00**, disimpegno per una superficie utile di circa **mq 0,80** e bagno per una superficie utile di circa **mq 6,10**, per una superficie utile totale del secondo piano di circa **mq 28,95** e lorda di **mq 41,30**, per una superficie utile totale dell'appartamento di circa **mq 58,70** e lorda di **mq 85,40**.

Riepilogando le superfici da rilievo effettuato sono: superficie utile residenziale complessiva **mq 58,70** e lorda **mq 85,40**.

L'appartamento ha un'altezza interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio per il piano primo e all'intradosso del controsoffitto a 'camera a canne' per il piano secondo, variabile nei vari ambienti: **Piano primo** da un minimo di mt 2,45 ad un massimo di mt 2,55; **Piano secondo** in tutti gli ambienti da un minimo di 2,10 a un max di mt 2,20 con una piccola parte di una stanza mt 1,55.

Nel suo insieme, l'appartamento, è confinante con scala, stessa Via e proprietà  
/o aventi causa, salvo altri.

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Montelanico, non è stato possibile risalire con certezza alla data di realizzazione del fabbricato, ma l'edificio era presente nella cartografia storica del centro storico del comune di Montelanico del 1861. Negli uffici tecnici comunali non sono archiviate pratiche edilizie riguardanti l'immobile. Impossibilitato quindi a visionare pratiche edilizie riguardanti l'immobile, il sottoscritto CTU non ha potuto accertare la conformazione attuale del bene con quella di licenze edilizie o altro ma, vista la tipologia e caratteristiche dell'immobile, può affermare che trattasi di fabbricato di vecchia costruzione e che tali immobili vengono ritenuti comunque legittimi dall'ufficio tecnico comunale perché costruiti in data anteriore all'entrata in vigore della legge 1150/1942. Alcune altezze interne sono inferiori a quelle ritenute abitabili dalle attuali normative (mt 2,70) ma, come anche confermato dall'ufficio tecnico del comune di Montelanico, essendo l'immobile realizzato in data antecedente al 1942 e non presentando modifiche strutturali di variazione alle altezze interne, l'immobile viene comunque considerato "conforme".

In fase di sopralluogo è stata riscontrata la realizzazione di bagno e disimpegno al piano secondo in difformità alle planimetrie depositate in Catasto. Per la tipologia delle opere abusive, classificabili come variazioni interne, sono sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.Lgs. 380/01. Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato sottraendo al valore dell'immobile le spese necessarie per la pratica edilizia per legittimare le difformità interne rilevate.

**Si può concludere quindi che "il più probabile valore di mercato" dell'immobile pignorato può essere indicato in cifra tonda in Euro 49.000,00 (quarantanovemila/00).**

Velletri, 03/10/2015

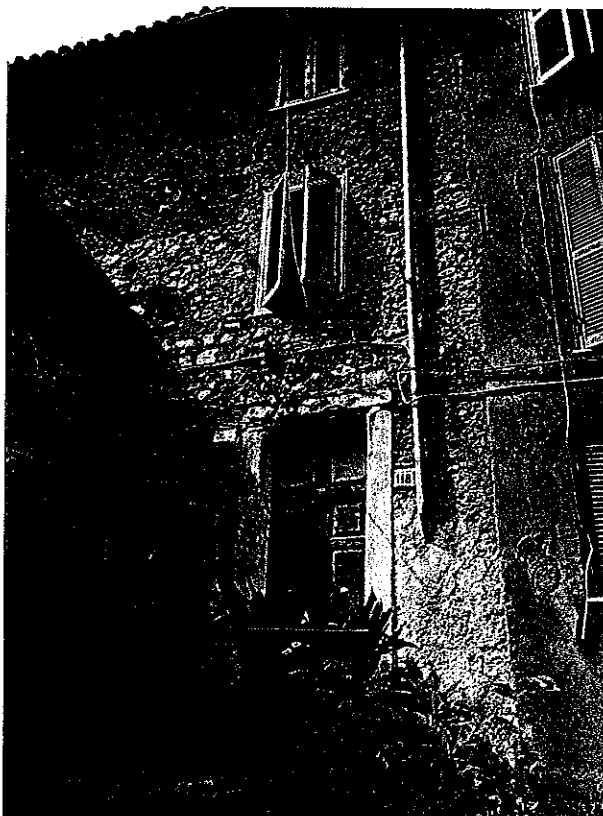
Il C.T.U.  
( Arch. Marco MONACO )

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

appartamento sito in Montelanico (RM), Via Don Francesco Raimondi n° 120 distinto al N.C.E.U. al Foglio MU Particella 316 sub 03 graffata alla Particella 317 sub 03.



Via Don Francesco Raimondi



Ingresso immobile  
(Via Don Francesco Raimondi n.

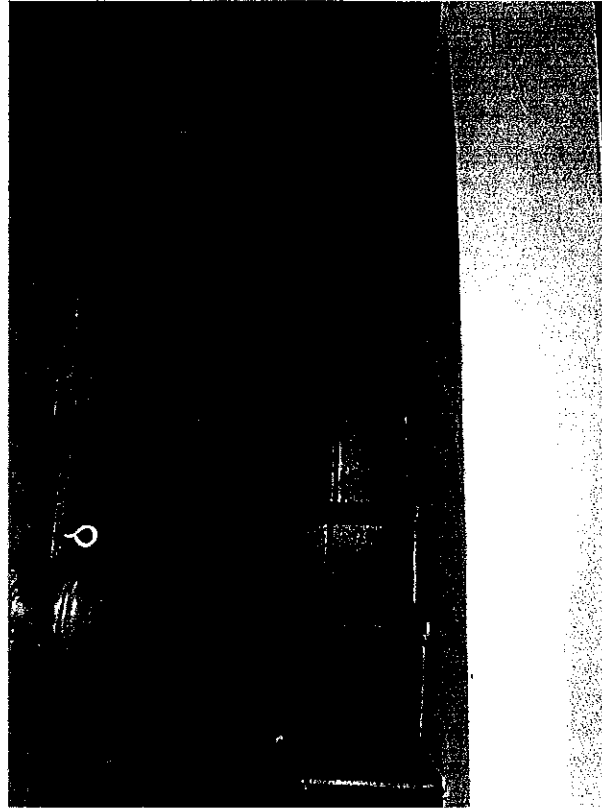


FOTO 01

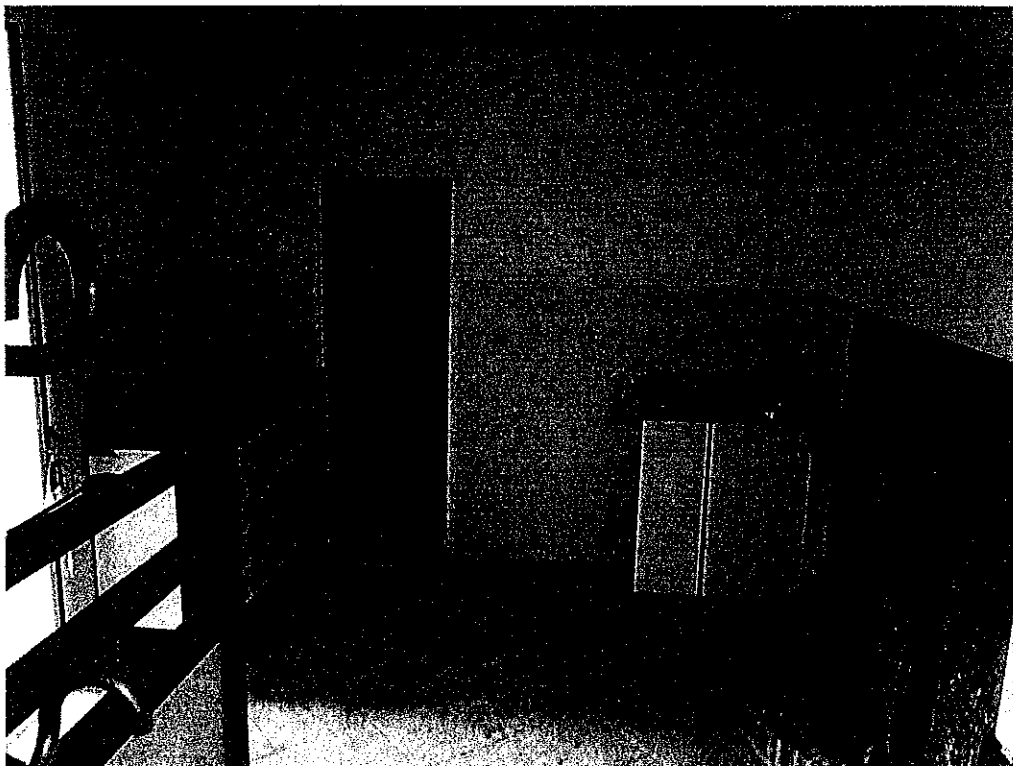


FOTO 02



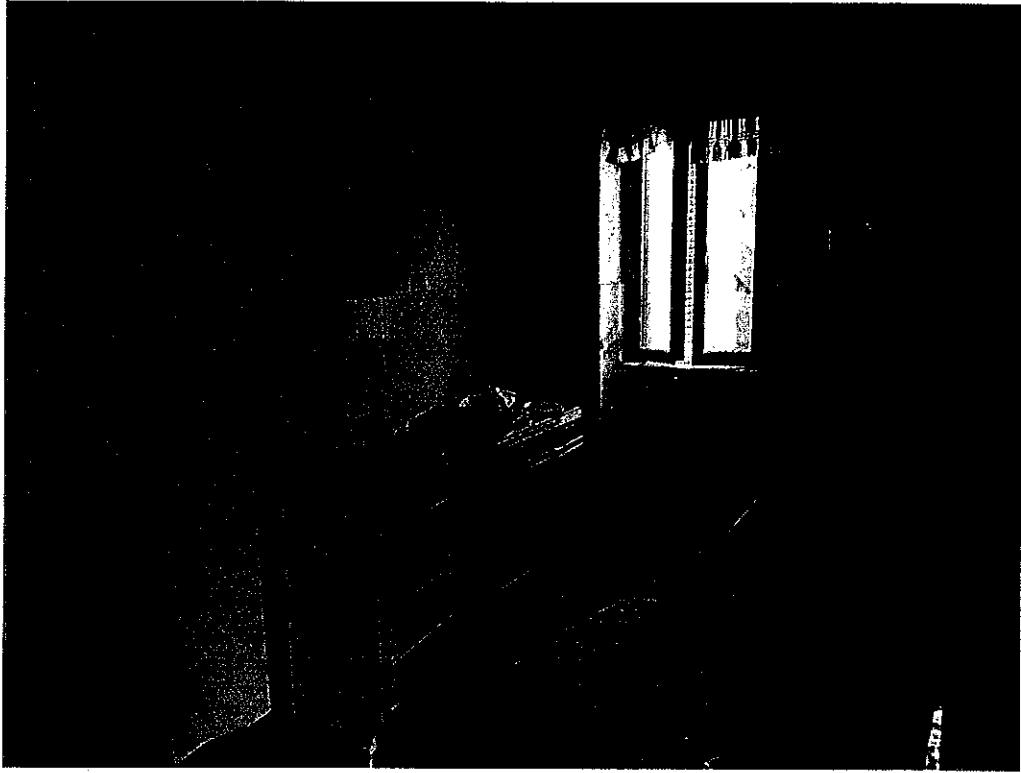


FOTO 03

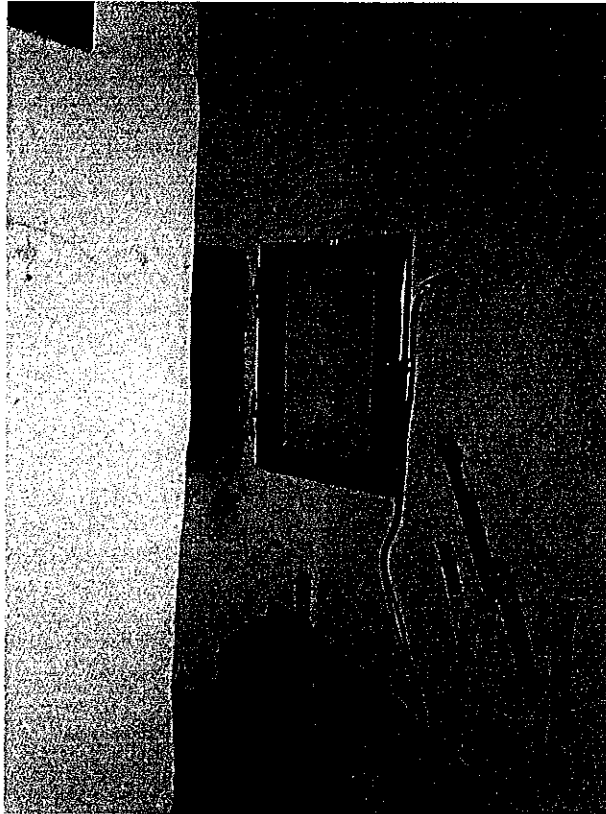


FOTO 04





FOTO 05

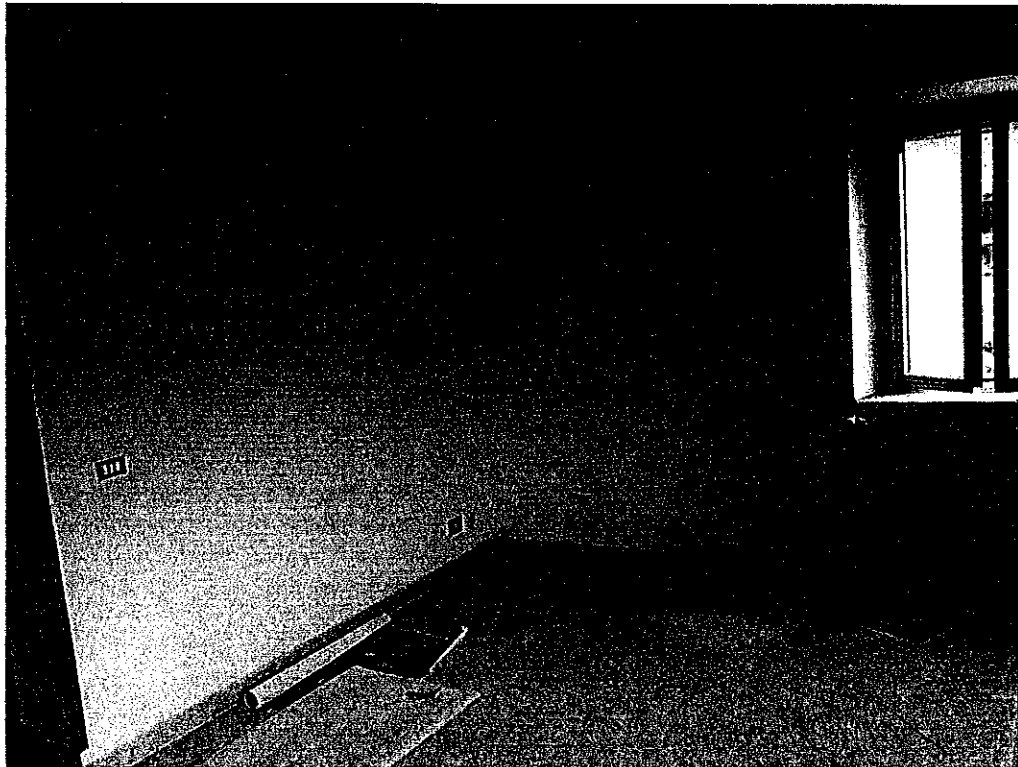


FOTO 06







FOTO 07

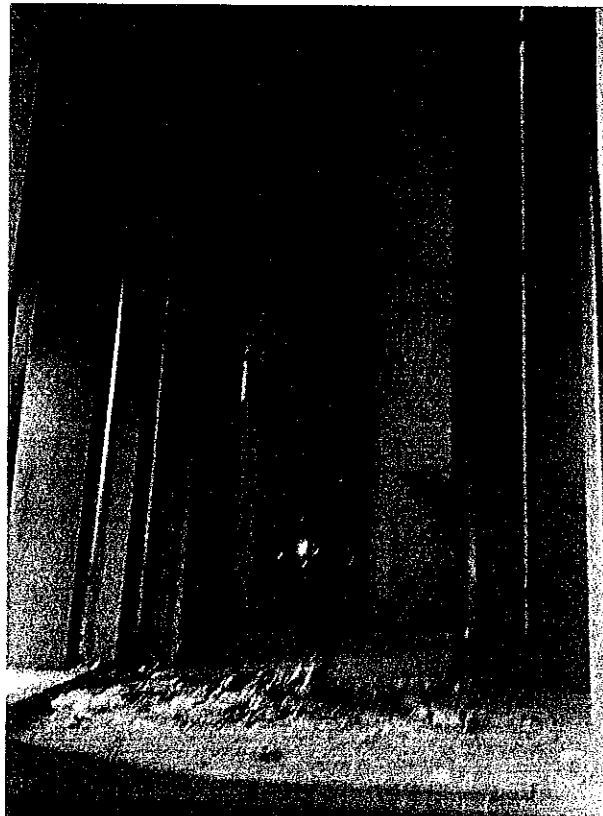


FOTO 08





FOTO 09

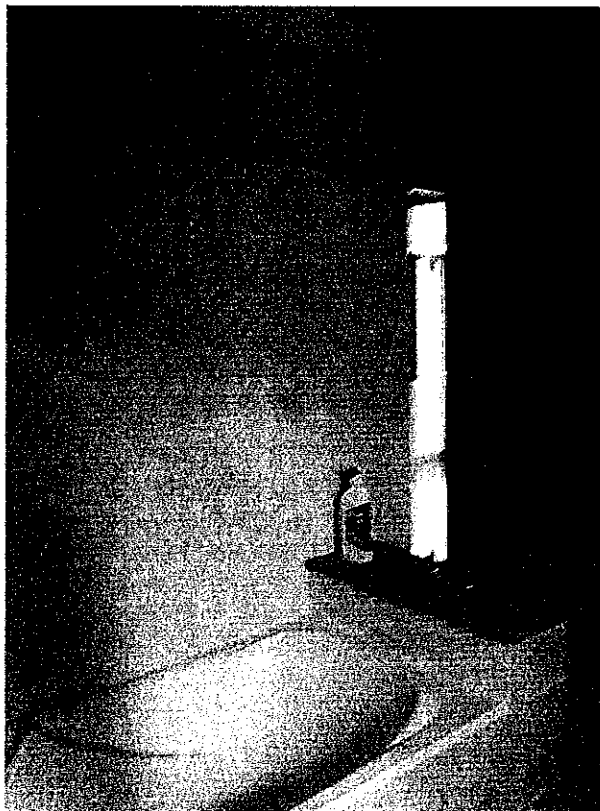


FOTO 10



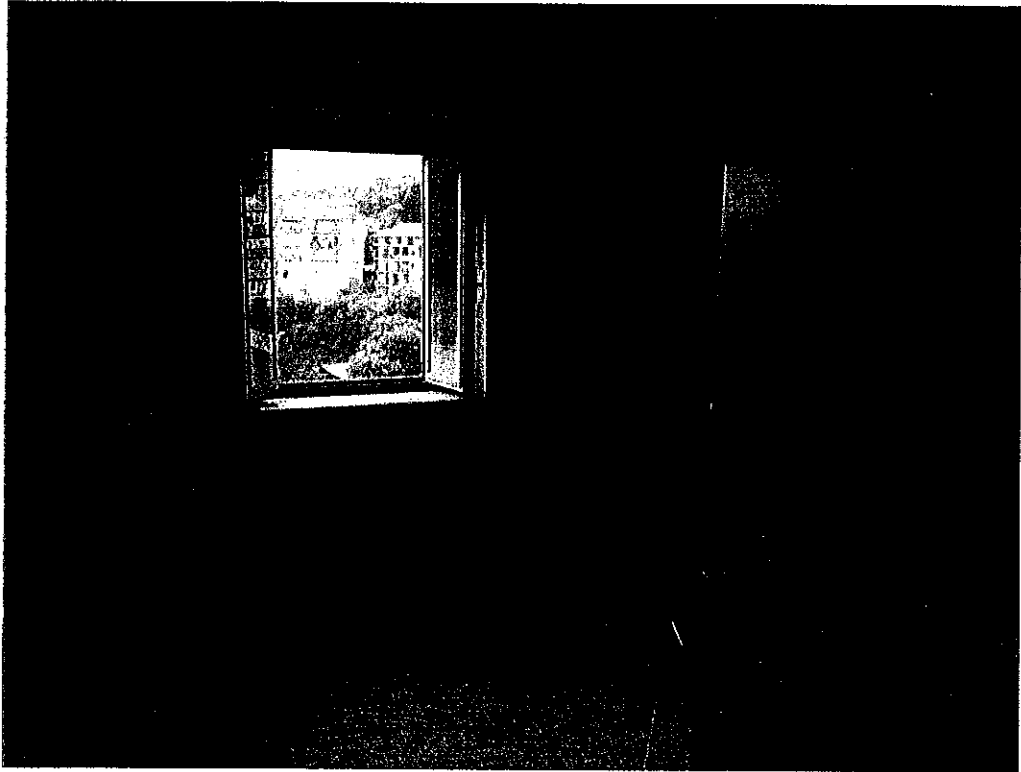


FOTO 11

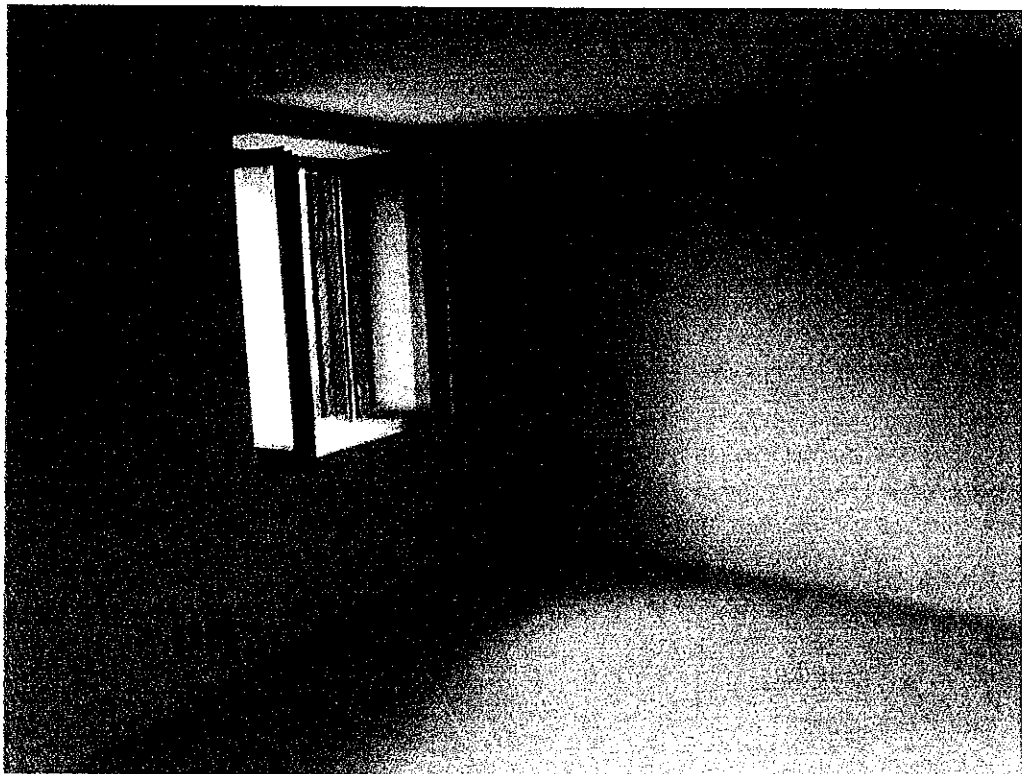


FOTO 12



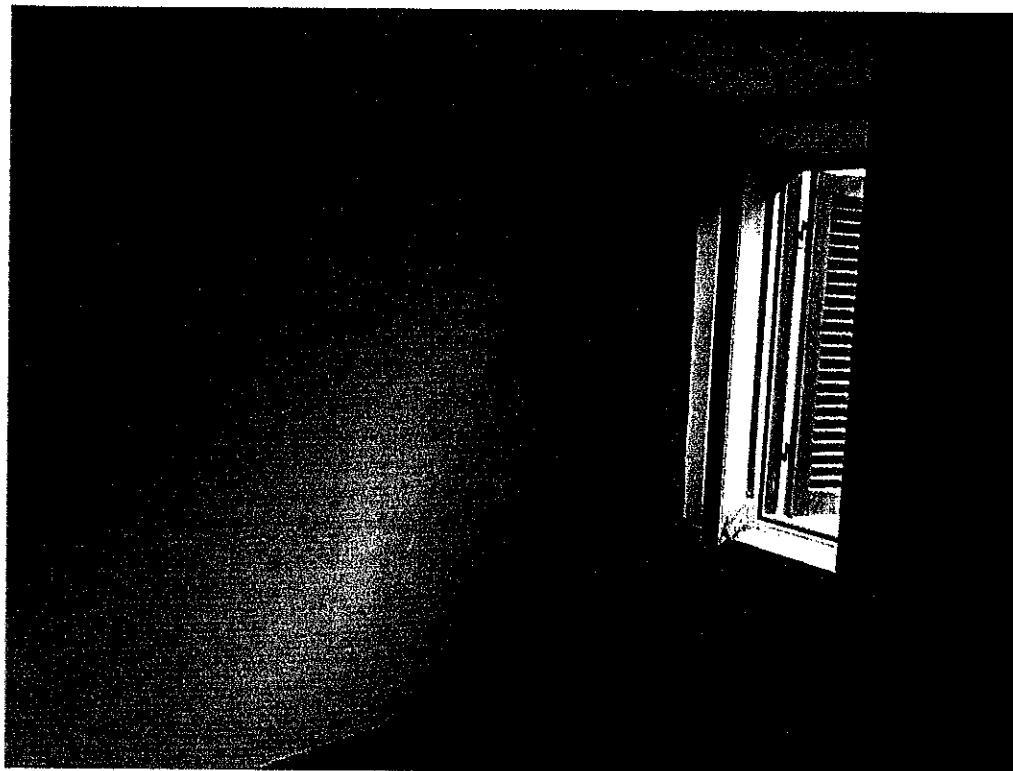


FOTO 13

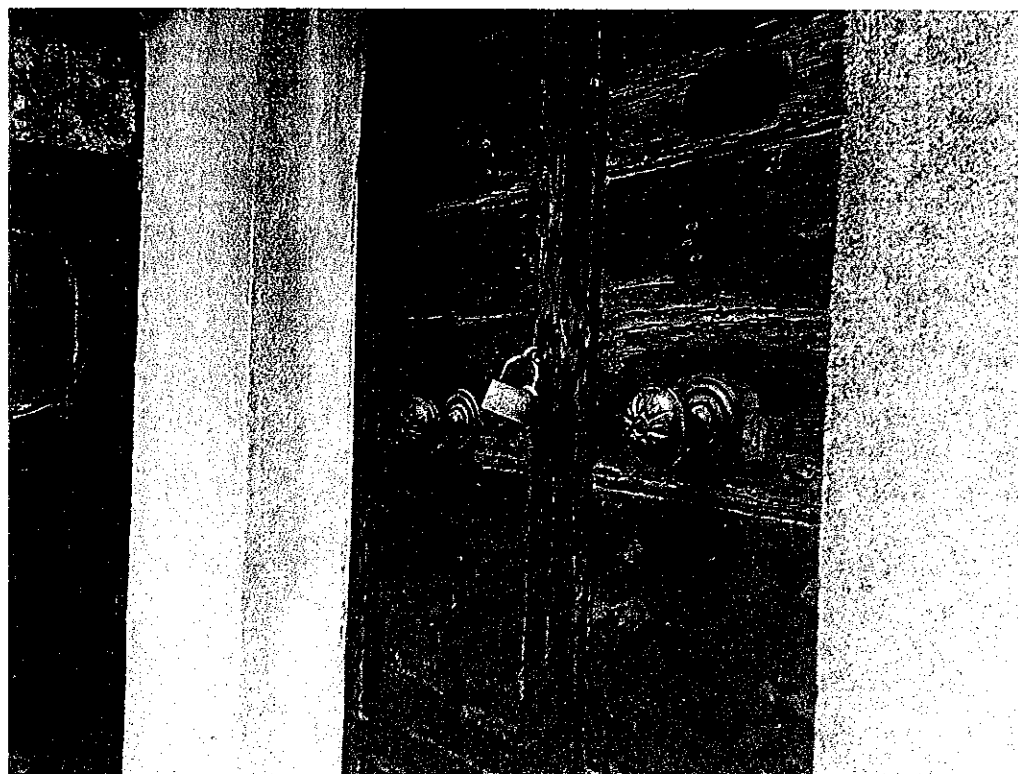


FOTO 14

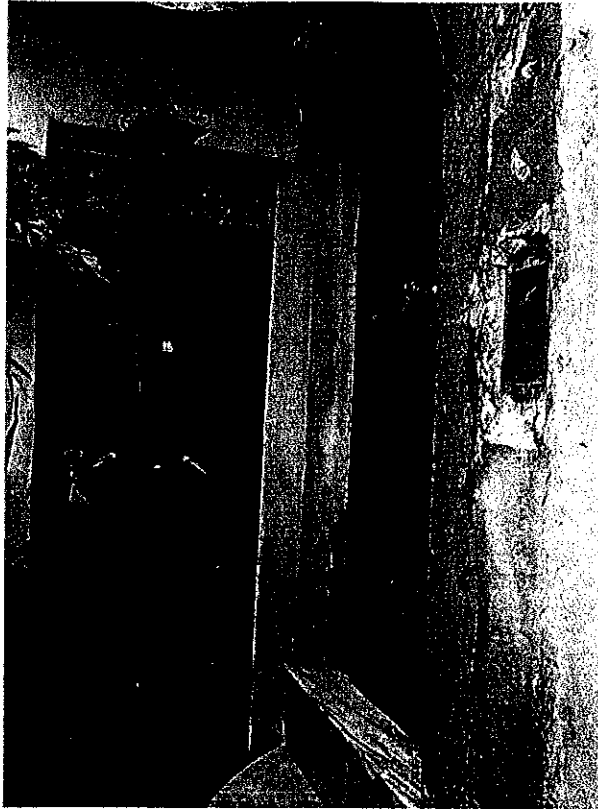




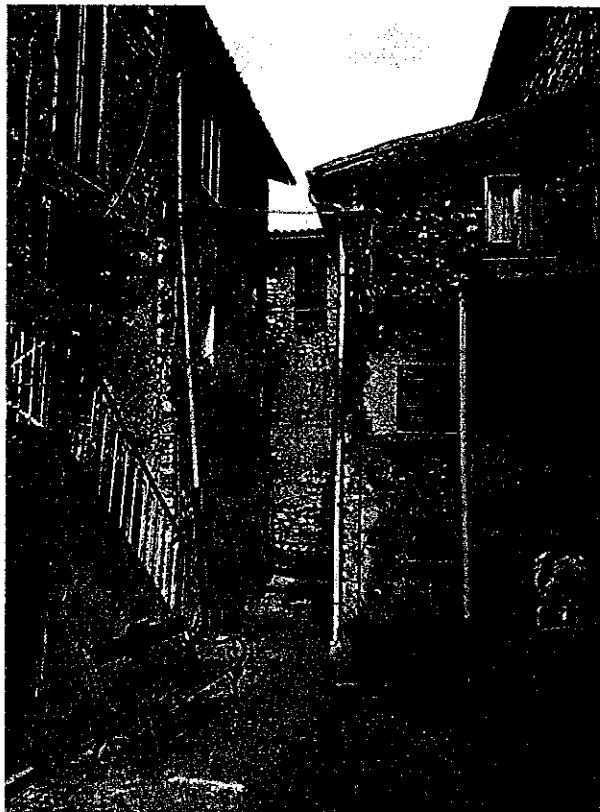
**FOTO 15**



**Chiusura immobile con lucchetto**



**Civico n. 120 e ingresso immobile confinante**

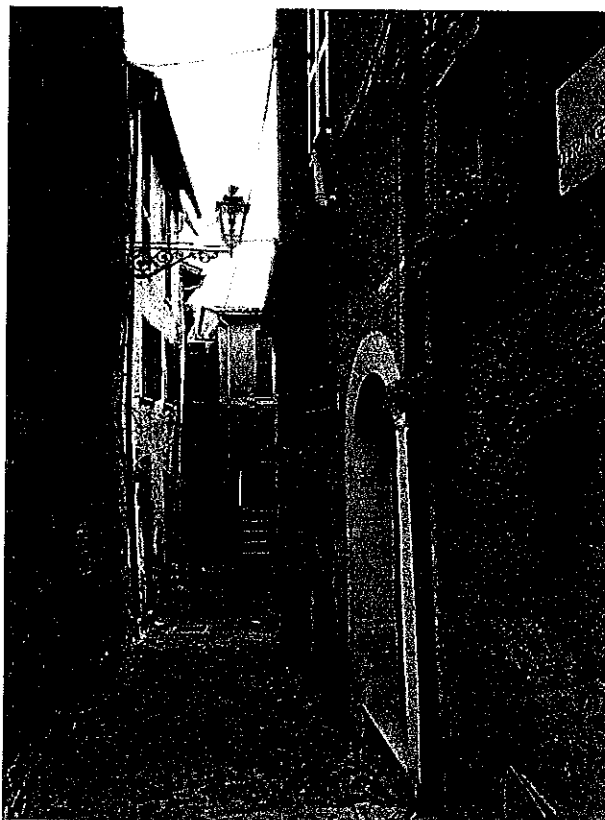


**Corte comune**



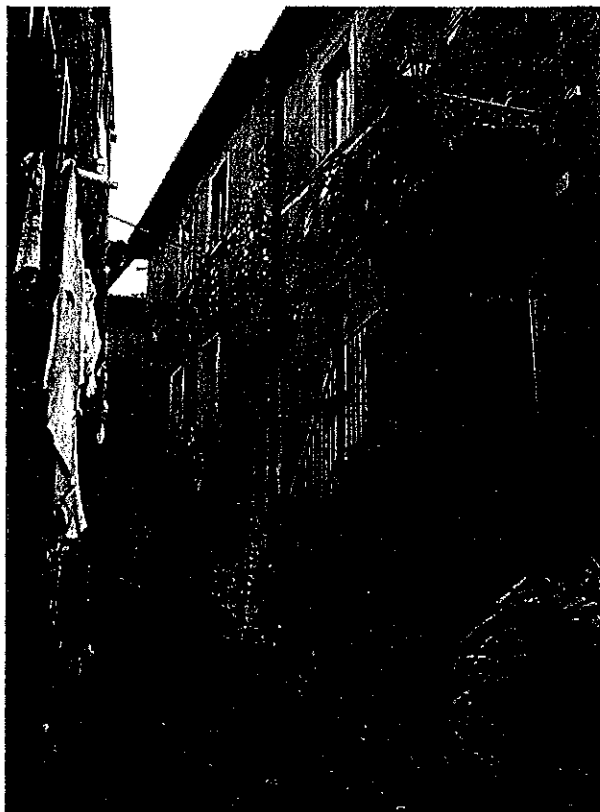


**Centro storico**

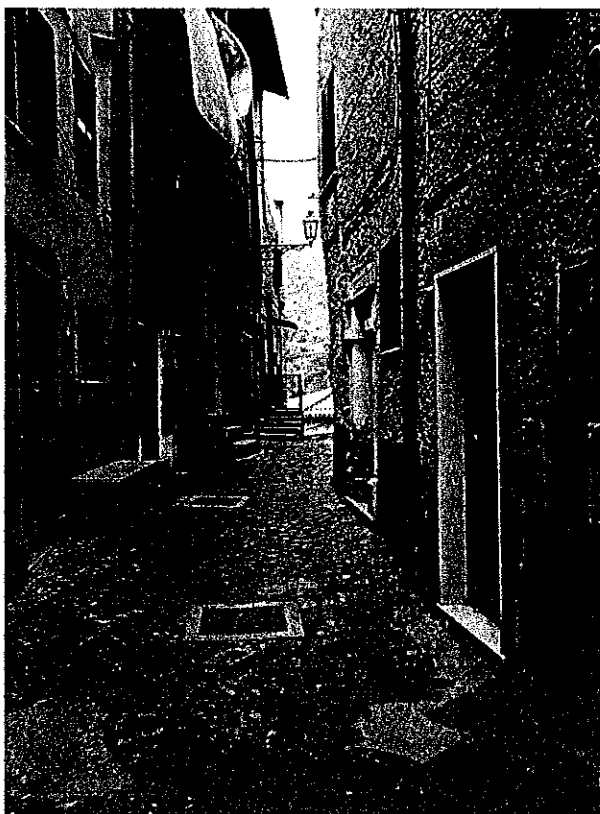


**Centro storico**





**Centro storico**



**Centro storico**

