

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa F. Coccoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU: ing. Marco De Angelis

Fax 0630601271

Esecuzione n. 146/12 R.G.E.

promossa da: [REDACTED]

in danno di: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Marco De Angelis con studio in Roma, Via delle Benedettine n. 27 in data 4 dicembre 2013 è stato incaricato quale C.T.U. per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

I quesiti sono riportati integralmente all'inizio di ogni capitolo.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° QUESITO (*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e di registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancati o inidonei*)

Dall'esame della documentazione in atti ho riscontrato che la documentazione è completa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2° QUESITO (*Provveda, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante dagli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile*)

Ho effettuato un sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 4 dicembre 2014 per il quale ho trovato piena disponibilità da parte dell'esecutato.

3° QUESITO (*Indichi l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene 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*)

Il bene pignorato è di proprietà del debitore in forza dell'atto di compravendita del 26 settembre 2005 [redacted] in virtù del quale il sig. [redacted] [redacted] vendeva alla [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] gli immobili oggetto di questo pignoramento.

Per quello che riguarda l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile, si specifica che sono state allegare alla presente relazione solamente le ipoteche rinnovate o non cancellate e le trascrizioni rinnovate.

E' stata effettuata un'ispezione per immobile (v. all. 1). Da questa ispezione sono state riscontrate le seguenti:

▪ Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

- tipo: ipoteca giudiziale (v. all. 2)

iscritta in data: 14/12/2007

su istanza di: [REDACTED]

al numero particolare: 27227

- tipo: ipoteca legale (v. all. 3)

iscritta in data: 13/11/2008

su istanza di: [REDACTED]

al numero particolare: 14994

- tipo: ipoteca giudiziale (v. all. 4)

iscritta in data: 3/5/2010

su istanza di: [REDACTED]

al numero particolare: 6470

▪ Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

iscritta in data: 10/5/2012 (v. all. 5)

su istanza di: [REDACTED]

al numero particolare: 15215

4° QUESITO *(Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di*



natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

5° QUESITO (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Gli immobili oggetto del pignoramento sono un fabbricato ad uso residenziale (v. foto da 1 a 3) e un annesso fabbricato accessorio (v. foto da 4 a 6) che si trovano in:

- Comune: Capena (Roma)
- Località: Cala Missura
- Via Monte Travicello, snc

Di questo piccolo complesso edilizio fa parte il terreno sul quale sorgono.

Il fabbricato ad uso residenziale è in corso di costruzione, attualmente completato nella sola ossatura in cemento armato, con tamponatura esterna intonacata, copertura a tetto, e parziale tramezzatura interna che si comporrà, come da progetto, da locale magazzino e garage al piano seminterrato (v. foto da 7 a 17), ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, due balconi e portico al piano terra (v. foto da 18 a 32), stenditoio, lavatoio, disimpegno e due locali al piano sottotetto (v. foto da 33 a 42).

Anche il fabbricato accessorio è in corso di costruzione; si sviluppa su un unico piano ed è internamente diviso in tre ambienti (v. foto da 43 a 47).

Calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha:

- Fabbricato principale: superficie commerciale di mq 277, così calcolati:
 - piano terra mq 98,44 pari a 1 = mq 98,44 ;
 - balconi mq 7,20 pari a 1/3 = mq 2,40 ;
 - portico mq 14,28 pari a 1/5 = mq 2,86
 - soffitta mq 117,90 pari all'80% = mq 94,32
 - piano interrato mq 157,98 pari ad 1/2 = mq 78,99
- Fabbricato agricolo: superficie commerciale di mq 27, così calcolati:
 - piano terra mq 54 pari a 1/2 = mq 27 ;
- Terreno agricolo: superficie mq 9.874 calcolati detraendo alla superficie totale di mq 10.086 la superficie in pianta di due immobili di cui sopra:

La zona in cui si trova il bene (Cala Missura) è agricola; Via Monte Travicello si trova in prossimità della Via Tiberina, all'altezza della frazione di Santa Marta.

Poco lontano c'è l'immissione della Traversa del Grillo

Nei pressi non ci sono fermate di autobus. Servizi pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati sono abbastanza lontani da questa zona.

Il terreno confina con: strada vicinale, particelle 298, 413, 35, 34, 290, s.a.

La planimetria dei fabbricati è riportata in all. 6.

Sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Capena al foglio 18, particelle 294 e 295 con i seguenti subalterni:

part. 294 sub 1 (v. all. 7)

part. 294 sub 2 (v. all. 8)

part. 295 sub 1 (v. all. 9)

tutti di categoria "in corso di costruzione". La certificazione catastale è del 7 marzo 2014.

La planimetria del terreno è riportata in all. 10. E' censito al Foglio 18, particella 293, qualità seminativo, superficie mq 10.086, reddito dominicale € 44,28 (v. visura catastale del 7 marzo 2014 in all. 11).

6° QUESITO *(Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono 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)*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

C'è solamente un refuso perché la via è indicata come "Via Monte Travicelli" invece che Via Monte Travicello.

7° QUESITO *(Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate)*

Come riportato nella risposta al precedente quesito, l'immobile risulta accatastato. Le visure e le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.

8° QUESITO *(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)*

Gli strumenti urbanistici del Comune di Capena prevedono che la zona dove ricade il fabbricato sia destinata a: Zona E1 – Agricola Rurale (v. all. 12). In questa zona sono consentite solamente costruzioni a destinazione agricola (v. all. 13).

9° QUESITO *(Indichi la conformità o meno della costruzione 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 urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47)*

- Le costruzioni sono state realizzate in base a Permesso di Costruire n. 20/2001 del 9 febbraio 2001 e successiva voltura dl 4 febbraio 2004. La licenza edilizia, pertanto, è scaduta essendo passati più di tre anni e un anno

10° QUESITO *(Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del*

Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)

L'immobile può essere venduto esclusivamente in unico lotto poiché il fabbricato principale è strutturato in maniera tale da essere una singola unità immobiliare.

Per salire i vari piani esiste un solo corpo scale, peraltro in posizione centrale; sarebbe difficile pertanto utilizzare un unico corpo scale per più unità immobiliari così limitate in superficie come se fosse un condominio. Inoltre le Norme tecniche di Attuazione stabiliscono che il terreno, per essere dichiarato edificabile, deve avere una superficie minima di 10.000 mq; frazionando perciò il terreno verrebbero meno i presupposti per l'edificabilità e aumentando il numero delle unità immobiliari verrebbe meno lo scopo agricolo del lotto.

11° QUESITO *(Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078)*

L'immobile è pignorato per l'intero.

12° QUESITO *(Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni*

alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio)

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutata.

13° QUESITO *(Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)*

Non è questo il caso previsto da questo quesito.

14° QUESITO *(Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti 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)*

L'immobile è stato valutato con il metodo della stima a quotazione di mercato.

Questo tipo di stima si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili del

medesimo tipo e taglio nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare. I dati che sono stati riportati sono stati ricercati confrontando stime di beni di ampiezza paragonabile a quella del bene in oggetto. Si sono esaminate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno qui influenza sul probabile valore di mercato.

Tra le condizioni intrinseche il sottoscritto ha notato l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, il grado di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, le dimensioni dei beni rispetto a quelli normali e le consistenze complessive.

Tra le condizioni estrinseche sono state considerate la prossimità ed i collegamenti con il centro degli affari, mercati, uffici, attività terziarie, la salubrità delle zone su cui sorgono gli immobili, la disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia delle strade, i servizi di energia elettrica, luce, gas e TELECOM, la rispondenza della zona ove sorgono gli immobili a particolari esigenze e abitudini locali per il commercio, per le professioni, considerando la preferenza di alcuni ceti sociali che hanno particolare interesse a quelle zone o quartieri.

Per immobili simili, da ricerche di mercato effettuate in base ai valori medi riscontrati, tenuto conto della ubicazione, consistenza e in considerazione dello stato di conservazione, esposizione, conformazione, commerciabilità, livello di piano, fatte le dovute proporzioni tra gli appartamenti posti nella stessa scala, locazioni, delle caratteristiche delle rifiniture, con tutti gli annessi e connessi, cessioni e pertinenze, da una ricerca eseguita dal sottoscritto presso agenzie immobiliari di zona, pubblicazioni commerciali, è scaturito il valore unitario medio.

Il valore unitario medio delle unità abitative della zona, anche in considerazione dello stato in cui versa l'immobile oggetto di perizia, è risultato essere €/mq 2.000 (fonte: Agenzia del Territorio v. all. 14 - anche in considerazione dell'attuale

andamento del mercato immobiliare).

Le quotazioni del valore agricolo del terreno sono invece di € 42.000 per ettaro (v. all. 15)

Pertanto il valore dei fabbricati secondo una stima a valore di mercato è di:

$$\text{mq } 304 \times \text{€}/\text{mq } 2.000 = \text{€ } 608.000$$

Considerando che l'incidenza del costo del cemento armato su una costruzione dello stesso tipo è del 30%, il valore dei fabbricati è di € 608.000 x 30% = € 182.400

Il valore del terreno è invece:

$$\text{mq } 9.874 \times \text{€}/\text{mq } 4,20 = \text{€ } 41.470$$

Il valore totale del bene pignorato è perciò:

$$\text{€ } 182.400 + \text{€ } 41.470 = \text{€ } 223.870 \text{ arrotondabile a } \text{€ } \mathbf{224.000}.$$

Tivoli, 26 gennaio 2015

Il Consulente Tecnico


Marco De Angelis


ALLEGATI:

- 1-5) visure in Conservatoria
- 6-11) planimetrie e visure catastali per attualità
- 12-13) documentazione urbanistica
- 14-15) quotazioni Agenzia del Territorio
- 16) documentazione fotografica



