

# TRIBUNALE DI LATINA



G.E.

Dott.ssa GIORDANO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

E.I. 59/09

CHEBANCA I S.p.A. / [REDACTED] e [REDACTED]



4-10-09



C.T.U. - Tiziana Miceli - Architetto

## TRIBUNALE DI LATINA

Consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare

CHEBANCA I S.p.A. / [REDACTED] e [REDACTED]

n.59/09

\*\*\*\*\*  
RELAZIONE**- 1 - INCARICO E QUESITI**

La sottoscritta Arch. Tiziana Miceli, residente in Latina, via G. Cena, 4, iscritta all'Albo professionale al n.336, è stata nominata perito estimatore dei beni caduti in esecuzione di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] dopo aver prestato il giuramento di rito, in data 16/02/2011, il Sig. Giudice ha posto al C.T.U. i seguenti quesiti:

" Proceda l'esperto :

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 dei registri immobiliari ) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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, 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 ; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultasse dalla documentazione in atti)

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

3) 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 caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) 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;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriverà dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecto sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

7) 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) 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 ( 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 di 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. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

9) 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;

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

11) 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;

12) 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 alle 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);

Dispono, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) invii, 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;
- c) intervenga 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;
- d) depositi, 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;

e) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti

(terrazzi, giardini, accessori, particomuni ed eventuali pertinenze compresi);

f) alleghi 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;

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

h) 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.

#### **- 1 - PREMESSA**

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti la sottoscritta ha innanzitutto provveduto all'esame della documentazione ipo-catastale prodotta in atti.

Successivamente in data 27/06/2011, previa comunicazione datane alla parte a mezzo lettera raccomandata a.r., è stato effettuato il sopralluogo sull'immobile da stimare allo scopo di reperire tutte le informazioni utili alla definizione dello stato di consistenza, nonché per accertarne l'ubicazione

nel contesto urbanistico.

Sono state svolte, inoltre, indagini presso gli Uffici del Catasto Provinciale, del Comune di Aprilia e dell'Ufficio Condono dello stesso Comune, al fine di verificare lo stato attuale della documentazione Catastale e la regolarità urbanistica.

Infine è stata eseguita una indagine tecnico-economica per raccogliere tutte le informazioni utili alla determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile all'attualità ai beni in trattazione.

#### **- 2 - PROVENIENZA E DATI CATASTALI**

L'immobile in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari con atto di compravendita per Notalo Sammartano Stefano di Nettuno, in data 18/12/2003, n° 9799/2639 di repertorio trascritto presso la CC.RR.II. il 28/12/2003 nn. 35813/22769.:

Il bene in questione è attualmente reperibile in Catasto del Comune di Aprilia:

Foglio 82, part.lla 377, cat. A/2, cl.2, cons. var. 9.

Intestato ai Sigg.ni:

██████████ nato a ██████████ proprietario per 1/2

██████████ nata a ██████████ proprietaria per 1/2

#### **- 3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile è ubicato in via Sinni, 3 nel Comune di Aprilia, in loc. Fossignano, in una zona prettamente residenziale caratterizzata da costruzioni, con caratteristiche e tipologie simili per lo più in assenza di concessione edilizia.

Dal punto di vista tipologico trattasi di un immobile ad uso residenziale a

due piani fuori terra, classificato nella categoria A/2, ed un locale garage sottostante che occupa parte del fabbricato, con attorno area esterna esclusiva trattata in gran parte a giardino ed in parte pedonale carrabile,

con finiture in bollettinato in pietra di travertino nella zona pedonale, ed in battuto di cemento in quella carrabile.

La restante area è trattata a giardino, ma più propriamente a parco ove si notano svariate essenze arboree ad alto e basso fusto, il tutto completo di impianto di illuminazione, di un forno - barbecue realizzato in muratura come il tavolo ed i sedili.

L'intero lotto è recintato e protetto da essenze verdi, l'accesso avviene attraverso un cancello in ferro verniciato.

Strutturalmente l'immobile in esame è stato realizzato in muratura portante; si presenta rifinito con intonacato e tinteggiatura tranne sul fronte principale ove è stato posto un paramento in cortina (ex portico); la copertura è del tipo a falde con manto di finitura in tegole.

Lo stato di manutenzione esterno è discreto.

La consistenza dell'immobile risulta essere:

piano terra:

soggiorno, cucina con camino ad angolo, bagno ed una camera;

piano primo:

quattro camere e un bagno.

L'accesso all'interno dell'abitazione avviene attraverso il portico, ora chiuso con infissi in metallo e vetro, con copertura in travetti tipo varase e manto di finitura in tegole, la scala interna che porta al piano primo è

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

rifinita in legno completa di parapetto e corrimano.

La superficie utile interna ammonta a complessivi mq. 193 oltre a mq 10.75 di balconi esterni, mq 53.29 di garage, mq 11.27 locale caldaia e mq. 1840 di area esterna, al netto dell'area di sedime del fabbricato, a giardino di pertinenza esclusiva.

Le tramezzature interne sono costituite da mattoni forati, il soffitto intonacato e tinteggiato raggiunge mt. 2.80.

Le pavimentazioni sono state realizzate in tutti gli ambienti in ceramica 20 x 30, ad esclusione dei bagni che presentano una pavimentazione in ceramica delle dimensioni 20 x 20.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate tranne quelle della cucina che hanno un rivestimento in maioliche 10 x 10 e quelle dei bagni che si presentano rivestite con maioliche a tutta altezza.

Gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno, quelli esterni sono in legno dotati di grate e zanzariere, l'oscuramento e' ottenuto tramite persiane.

I sanitari installati sono di buona qualità e dotati di idonee rubinetterie.

A livello impiantistico sono presenti e funzionanti i principali impianti tecnici. In particolare l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con bombolone esterno e radiatori in alluminio, lo smaltimento avviene attraverso fogna biologica, l'approvvigionamento idrico da pozzo artesiano.

La distribuzione interna è piuttosto funzionale, l'illuminazione naturale è buona in tutti gli ambienti.

Lo stato di manutenzione è buono.

Sul lato destro, rispetto all'immobile, al piano seminterrato sono ubicati i

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

locali garage, ( ora adibiti a deposito ) della superficie utile di circa mq. 53.29 con un'altezza interna di m. 2.75, che presentano una pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate e porte basculanti.

Adiacente il garage si trova il locale caldaia, di mq. 11.27.

**Rispondenza del realizzato con le mappe catastali.**

Dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che il fabbricato destinato è conforme con quanto riportato in atti.

**Regolarità urbanistica**

L'immobile oggetto di valutazione, ricade all'interno perimetrazione dei nuclei abusivi del Comune di Aprilia - Fossignano 3 - sottozona Bp.

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Aprilia per quanto riguarda la regolarità urbanistica, risulta presentata domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 in data 30/09/1988 prot. n° 9150.

L'intero importo dovuto per l'oblazione risulta regolarmente versato, e pertanto non è necessario effettuare ulteriori conguagli.

Tuttavia da indagini esperite detta istanza risulta ancora in evasa e per la sua completa definizione dovrà essere inoltrata la documentazione integrativa utile all'istruttoria da parte dell'Ufficio preposto.

Sarà inoltre necessario effettuare i versamenti dovuti ai sensi della ex L. 10/77 ( Bucalossi ), quantificabili in circa € 3.400,00 e , per completare la documentazione a corredo dell'istanza, il costo delle spese tecniche stimabili intorno ad € 4.000,00 oltre oneri di legge.

**- 4- VALUTAZIONE**

**Stima sintetica**

Prima di procedere alla determinazione del piu' probabile valore di mercato

dei beni in trattazione appare opportuno richiamare i criteri adottati.

Lo scopo della presente relazione di stima è quello di determinare il più probabile prezzo di mercato attribuibile, all'attualità, ai beni in questione.

A tal fine il metodo di stima più appropriato e generalmente è:

- metodo sintetico - ossia quello basato sul confronto del bene in oggetto con altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui siano noti i prezzi unitari spuntati in regime di libera contrattazione.

Al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei prezzi unitari di mercato ( a mq. ) da applicarsi al bene in oggetto, adattandoli alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare alcune indagini presso agenti immobiliari operanti nella zona e riferendosi inoltre alle quotazioni immobiliari fornite dal borsino dell'Agenzia del Territorio.

Dalle ricerche è emerso che, per abitazioni ricadenti in quella zona, i prezzi unitari attualmente praticati sul mercato, per unità analoghe, risultano essere variabili da € 1 350,00 a € 2 000,00 a seconda delle vetusta', dello stato di manutenzione e, soprattutto, della ubicazione dell'immobile.

Considerato lo stato attuale dell'immobile ed ogni altro elemento utile alla valutazione, non ultimo lo stato di manutenzione, si ritiene di poter applicare il prezzo unitario di : € 1 400,00/mq .

Detto prezzo unitario andrà applicato alle superfici convenzionali calcolate applicando opportuni parametri di riferimento ; pertanto :

Calcolo della superficie convenzionale

Unità residenziale :	mq 193.00 x 1.00 = mq 193,00
balconi	mq 10.75 x 0.30 = mq 3,22

Garage e loc. caldaia mq. 64,56 x 0.50 = mq 32,28

Area esterna (1980-140) mq 1840 x 0.05 = mq 92,00

Tot. sup. convenzionale mq 320.50

Pertanto il valore di mercato attribuibile all'attualità, come sopra descritto, risulta essere in cifra tonda di:

$$Vm = mq 320,50 \times \text{€ } 1\,400,00 = \text{€ } 448\,700,00$$

A tale valore andranno detratte le spese per il completamento della concessione in sanatoria valutate in € 7 400,00.

Per quanto sopra il valore di mercato attribuibile all'attualità all'immobile risulta essere:

$$(\text{€ } 448\,700,00 - \text{€ } 7\,400,00) = \text{€ } 441\,300,00$$

In cifra tonda:

**€ 441 000,00**

#### **- 5 - CONCLUSIONI**

Concludendo la presente relazione, si riassume quanto segue:

- 1) La documentazione Ipo-catastale è completa;
- 2) La vendita può avvenire in un unico lotto

Immobile costituito da:

Piano terra: soggiorno, cucina, camera, e bagno, per una superficie utile di circa mq. 111.00;

Piano primo: quattro camera da letto e bagno, per una superficie utile di circa mq. 82.00, oltre mq 10.75 di balconi.

Oltre a garage di mq. 53.29, locale caldaia mq. 11.27, e area esterna di mq. 1840 al netto dell'area di sedime del fabbricato.

Il bene in questione è attualmente reperibile in Catasto del Comune di



Aprilia :

Foglio 82 , part.IIa 377 , cat. A/2 , cl.2 , cons. vani 9

Intestato ai Sigg.ri:

██████████ nato a ██████████

██████████ nata a ██████████

Il cui valore si stima in € 441 000,00

3) L'immobile attualmente risulta occupato dai Sigg. ██████████ e ██████████

██████████:

4) Non risultano diritti di usufrutto sui beni in questione ;

5) Per quanto riguarda gli eventuali vincoli esistenti ( Usi Civici, ecc. ), si specifica che dalle ricerche effettuate presso il Comune di Aprilla, l'immobile in questione non risulta gravato da vincoli di alcun tipo, ne esistono vincoli artistici, storici, alberghieri.

Ritenendo di aver completamente espletato l'incarico affidatomi si chiude la presente relazione allegando :

- 1) Verbale d'accesso ;
- 2) Documentazione fotografica ;
- 3) Visure catastali attuali ;
- 4) Planimetrie Catastali ;
- 5) Estratto di Mappa ;
- 6) Copia richiesta concessione in sanatoria.

LATINA 29/09/2011

Il C.T.U.

Tiziana Miceli Architetto.

