

GEOM. MARINUCCI GIANLUCA
VIA ENRICO TOTI N°85 - 00019 TIVOLI (RM)
CELL. 392/5348300 TEL. FAX 0774/330393
Email: Giamarix69@gmail.com

Udienza del 19/03/2015

G.E. Dott. F. Coccoli

NOTE CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI STIMA DATATA

04/11/2014

SECONDA STESURA

Procedura di Esecuzione n° 4424/2010 R. Es.

Creditore Procedente: Soc. GRIFIL S.r.l.

Debitore Esecutato:

Descrizione bene immobile oggetto del Compendio Immobiliare

Unico lotto:

Magazzino al piano sottostrada, ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello
S.nc.

Valore Commerciale **€ .257.280,00**

UNICO LOTTO - VALORE A BASE D'ASTA € .257.280,00

Il Tecnico
Geom. Marinucci Gianluca

NOTE DI CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

DATATA 01/11/2014

SECONDA STESURAG.E. Dott. F. CoccoliProcedura Esecutiva n°4424/2010 R. Es. "Udienza del 19/03/2015"Soc. GRIFIL S.r.l. c/

Valore a base d'asta magazzino in Palestrina (Rm):	€.257.280,00
	€.257.280,00

Procedura esecutiva promossa da:

- Soc. GRIFIL S.r.l. con sede in Roma (Rm) (*Creditore procedente*)
n°33

con l'avvocato Ciavarella Claudia con studio in Via Calderara n°4
00012 Guidonia (Rm)

Contro

- con sede in Roma (Rm) Via Nazionale
n°243 (*Debitore Esecutato*)

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA, dell'Esperto nominato dal G.E.
Dott. F. Maria Tropiano

PREMESSO

- Il sig. Giudice disponeva una consulenza tecnica nominando Esperto il sottoscritto Geom. Marinucci Gianluca iscritto sia all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma con il n°8667 che all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli con il n°48;
- in occasione del Giuramento di rito prestato dal sottoscritto Esperto in data 12/03/2013, venivano posti allo scrivente i quesiti sotto elencati:

1. Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2 comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato 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;
2. Provveda quindi previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli 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;
3. 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 ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. n.380/01, dando prova, in mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. 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;
5. 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);

6. 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 individuando l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
7. 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;
8. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
9. Indichi 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 descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46 comando 5 del D.P.R. n.6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47;
10. Dica se e 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 nuovo confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
11. 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 compendio esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e dalla Legge 3 Giugno 1940, n. 1078;

12. 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 risultano 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;
13. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima analitica descrizione della letteratura di cui si è fatto riferimento operando le opportuna 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 del coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Sommario

PREMESSA	6
QUESITO.....	6
CHIARIMENTI AL QUESITO DI CUI AL PUNTO a).....	6

PREMESSA

Pertanto per quanto sopra riportato, lo scrivente in qualità di Esperto depositava prima dell'Udienza del 20/11/2014 la Relazione di Stima riferita all'intero Compendio Immobiliare consistente in n°2 magazzini al piano sottostrada (vedi situazione catastale originaria), il tutto ubicato in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c..

Successivamente nell'Udienza svoltasi nella data di Giovedì 20/11/2014, il sottoscritto veniva invitato dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa F. Coccoli mediante relativo Verbale a rendere chiarimenti in merito al seguente:

QUESITO

a)ed in ordine alla relazione di stima fa presente che essa in alcuni punti non permette di comprendere se il bene può non essere venduto o se invece sia necessario compiere un'integrazione dell'attività ci si riferisce più in particolare a quelle parti di relazione in cui si illustra del condono edilizio nel quale non è dato comprendere se il bene sia sanabile e quali costi debbano essere sostenuti. Ancora in quella parte di relazione in cui il consulente non risponde alla domanda circa la possibilità di vendita dei beni in più lotti.....

CHIARIMENTI AL QUESITO DI CUI AL PUNTO a)

In merito a quanto richiesto dal punto elenco a), si precisa quanto segue:

Come già indicato all'interno della prima stesura della Relazione di Stima, lo scrivente precisa e ribadisce che le due unità immobiliari come ben evidenziato dalla situazione catastale, risultano destinate a magazzino ed ubicate in Palestrina (Rm) Via Colle Girello S.n.c.. Si comunica altresì, che dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo nella data del 06/06/2013 ovviamente all'interno ed all'esterno dell'intero Compendio Immobiliare, è stata riscontrata una fusione già avvenuta appunto tra i due magazzini identificati ai subb.17 e 18, il tutto già precedentemente indicato sia all'interno della relativa Tavola Comparativa (vedi elaborato cartografico) e sia nella pagina n°17 (vedi Settimo Quesito Variazioni Catastali) e pagina n°18 (vedi Nono Quesito Conformità Edilizia Immobile) della Relazione di Stima redatta dal sottoscritto nella data del 01/11/2014.

Prima di tutto, andremo ad analizzare e precisare la parte finale del quesito in cui viene richiesto se esiste la possibilità di vendere il bene in più lotti. Come già indicato a pagina 20 della Relazione di Stima e più precisamente al Quesito n°11, il sottoscritto indica che l'immobile oggetto di Stima Immobiliare allo "stato di fatto" risulta essere un unico locale destinato a magazzino in quanto fuso con gli altri due magazzini identificati con i subb.17 e 18 (vedi situazione catastale).

Quindi si ribadisce che come riportato sempre al Quesito n°11, il bene non può essere venduto in più lotti in quanto la situazione originaria catastale, attualmente ad oggi risulta modificata evidenziando un unico locale magazzino che deriva dall'accorpamento dei due magazzini contraddistinti con i subb.17 e 18, situazione rafforzata anche da un'istanza di Condono Edilizio -ai sensi della Legge n°326/03 prot.20.564 del 10/12/2004-.

Si precisa che il Decimo Quesito-Vendita del bene in più lotti illustrato dal G.E., risulta attinente ai soli terreni in quanto trattasi di identificazioni di nuovi confini e tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e pertanto per tale quesito n°10 non esistono le circostanze in quanto l'attuale Valutazione di Stima riguarda un immobile urbano a carattere non residenziale.

Infine andremo ad analizzare la prima parte del quesito, comunicando che il Valore Commerciale dell'intero Compendio Immobiliare è pari ad €.260.280,00 (Vedi prima Stesura Relazione).

Al Valore di Mercato sopra riportato, lo scrivente si limita e comunica che dovranno essere detratti i presumibili costi per il completamento dell'istanza di Condono Edilizio -ai sensi della Legge n° 326/03 prot.20.564 del 10/12/2004-, riferita all'immobile staggito stimati in €.3.000,00 quali:

- ✓ progetto architettonico rappresentante lo stato Ante e Post Operam;
 - ✓ relazione tecnica, perizia giurata ed idoneità statica;
 - ✓ variazione catastale mediante procedura informatizzata D.O.C.F.A.;
- il tutto riferito all'integrazione dell'istanza di Condono Edilizio -ai sensi della Legge n°326/03-;
- e fatto salvo:
- ✓ pagamenti dei costi di costruzione;
 - ✓ oneri di urbanizzazione;
 - ✓ eventuali pagamenti di Diritti di Segreteria.



Pertanto essendo il Valore di €.260.280,00 (vedi Prima Stesura Relazione di Stima) - €.3.000,00 (costi regolarizzazione urbanistica), risulta un Valore Commerciale Complessivo pari ad €.257.280,00.

Pertanto essendo stato eseguito il Pignoramento Immobiliare alla [REDACTED] (Debitore Esecutato) per una quota pari ad 1/1, si comunica che il relativo valore commerciale, è pari ad €.257.280,00 (valore della quota di proprietà).

Il sottoscritto Esperto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e certo di aver assolto l'incarico, rassegna relative Note di Chiarimenti descritte all'interno della presente Relazione Integrativa di Stima Immobiliare con la massima osservanza composta da n°8 pagine dattiloscritte.

Tivoli li 13/03/2015

L'Esperto

Geom. Marinucci Gianluca

Si comunica che per tutti gli allegati, allegato cartografico e fotografico, tavola comparativa ovviamente si dovrà far riferimento alla prima Stesura della Relazione di Stima Immobiliare datata 04/11/2014.