

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casadonte Alfiero, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2015 del R.G.E. contro







INCARICO

il sottoscritto Arch. Casadonte Alfiero, con studio in Contrada Michelina, 24 - 00031 - Artena (RM), email archcasadonte@virgilio.it;archcasadonte@gmail.com, PEC arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it, Tel. 333 48 40 890, Fax 06 23 326 952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13.01.2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 Ufficio ubicato a Colleferro (RM) Via Casilina Km. 50 300
- Bene N° 2 Ufficio ubicato a Colleferro (RM) Via Casilina Km. 50.300

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA CASILINA KM. 50.300

Porzione immobiliare, con destinazione d'uso uffici - studi privati, facente parte di un maggior fabbricato, ed ubicata in zona periferica del Comune di Colleferro, con presenza di parcheggi e scarsi servizi.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA CASILINA KM. 50.300

Porzione immobiliare, con destinazione d'uso uffici - studi privati, facente parte di un maggior fabbricato, ed ubicata in zona periferica del Comune di Colleferro, con presenza di parcheggi e scarsi servizi.

FORMAZIONE LOTTI

Pagina 2 di 26 Tribunale di Velletri E.I. 228/2015 Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Nel Comune di Colleferro , alla via Casilina Km. 50.300, piena proprietà della porzione immobiliare destinata ad " uffici e studi privati " non ancora completata, e distinta al Catasto Fabbricati - alla sezione urbana SEG - fg. 18 - p.lla 320 - sub. 505 - cat. A/10 - cl. U - consistenza 18 vani - superficie catastale 400 m² - rendita € 6.274,95 - indirizzo via Casilina n. SC - piano 2 - int. 1 - intestato :con sede in (proprietà per 1/1). Confini : distacco verso via Casilina, subalterno 12, particella 321 salvo altri.

Valore stimato € 529.000,00 (Cinquecento ventinove mila euro),oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Parte della porzione immobiliare risulta locata con contratto sottoscritto il 24.04.2015, registrato il 21.05.2015, e pertanto successivamente alla trascrizione del pignoramento risalente al 13.05. 2015.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

LOTTO 2

Nel Comune di Colleferro , alla via Casilina Km. 50.300, piena proprietà della porzione immobiliare destinata ad " uffici e studi privati " <u>non</u> <u>ancora completata</u>, e distinta al Catasto Fabbricati - alla sezione urbana **SEG - fg. 18 - p.lla 320 - sub. 515 -** cat. A/10 - cl. U - consistenza 16,5 vani - superficie catastale 400 m² - rendita € 5.752,04 - indirizzo via

Casilina n. SC – piano 3 – int. 2 - intestato :con sede in (proprietà per 1/1). Confini : distacco verso via Casilina, subalterno 12, particella 321 salvo altri.

Valore stimato € 534.000,00 (Cinquecento trenta quattro mila euro),oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Riscontrate difformità tra autorizzato e realizzato.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Artena, li 16/03/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Casadonte Alfiero



QUESITI POSTI DAL G.E. E RISPOSTE DELL'ESPERTO

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N^228/2015

Udienza di prima comparizione 08.06.2016

PROMOSSA	DA		 	
CONTRO	<u>7</u> /	\R	 	

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in Velletri C.so della Repubblica 12, nominato in data 13 ottobre 2015 dal G.E. "esperto "nella esecuzione immobiliare in oggetto, ha prestato giuramento il 13.01.2016, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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,

> Pagina 5 di 26 Tribunale di Velletri E.I. 228/2015 ccardo Audino – esperto Alfiero Casad

G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casadonte Architetto
00031 Artena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9630266 – tel. 06 96003583
cell. 333 4840890 – fax 06 23326952 – archcasadonte@virgilio.it– arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it

della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 2) descrivere, <u>previo necessario accesso</u>, 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.);
- 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

Pagina 6 di 26
Tribunale di Velletri E.I. 228/2015
G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casadonte Architetto
00031 Artena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9630266 – tel. 06 96003583 cell. 333 4840890 – fax 06 23326952 – archcasadonte@virgilio.it– arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli 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 inoltre (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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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;
- 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

Pagina 7 di 26
Tribunale di Velletri E.I. 228/2015
G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casadonte Architetto
00031 Artena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9630266 – tel. 06 96003583 cell. 333 4840890 – fax 06 23326952 – archcasadonte@virgilio.it– arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it

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

Pagina 8 di 26
Tribunale di Velletri E.I. 228/2015
G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casadonte Architetto
00031 Artena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9630266 – tel. 06 96003583 cell. 333 4840890 – fax 06 23326952 – archcasadonte@virgilio.it– arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- iscritto e riprodotta 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) **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) 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;
- 16) 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);

- allegare alla relazione la planimetria del bene , la visura catastale attuale, copia della concessione 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 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) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) 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;
- 20) **allegare** attestato di prestazione energetica (APE).

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo - catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue:

nell'atto di pignoramento immobiliare ,notificato il 7 aprile 2015 a mani dell'incaricato alla ricezione atti Sig......, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Velletri il il 13 maggio 2015 alla formalità 1599 numero d'ordine 2050 ,i beni oggetto dell'esecuzione sono così descritti: "Immobile

sito nel Comune di Colleferro, Via Casilina snc, e precisamente a) fabbricato al piano secondo, in corso di costruzione e b) fabbricato al piano terzo, in corso di costruzione:

il tutto riportato al catasto urbano del Comune di Colleferro, con le relative planimetrie, come segue: al foglio SEG/18, mappale 320 sub 505 ex sub 14, cat A/10, Via Casilina snc (unità in corso di costruzione al punto a); foglio SEG/18, mappale 320 sub. 15, cat A/10, via Casilina snc (unità in corso di costruzione al punto b). Il tutto confinante con: Via Casilina, fiume Sacco, farmacia comunale."

1[^] QUESITO

verificare ecc.

La relazione preliminare delegata al Notaio,sottoscritta dalla professionista il 10.12.2015 , risulta depositata nel fascicolo informatico.

ISTANZA DI VENDITA

L'istanza di vendita risulta depositata in data 25 maggio 2015.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla richiesta ed estrazione: delle visure storiche per immobile, delle planimetrie catastali, dell'atto di provenienza alla debitrice.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda a quanto riportato nelle Certificazione Notarile sottoscritta dal Notaio

ATTI D'INTERVENTO

Nessuno alla data del conferimento dell'incarico allo scrivente.

2[^] QUESITO

descrivere ecc.

Pagina 11 di 26 Tribunale di Velletri E.I. 228/2015



I cespiti espropriati, ubicati nel Comune di Colleferro , via Casilina Km. 50.300 , costituiti da due immobili destinati ad uffici sono riportati negli atti informatizzati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio :

- al Catasto Fabbricati Comune censuario Colleferro sezione urbana SEG fg. 18 p.lla 320 sub. 505 cat. A/10 cl. U consistenza 18 vani superficie catastale 400 m² rendita € 6.274,95 indirizzo via Casilina n. SC piano 2 int. 1 intestato : con sede in (proprietà per 1/1);

Gli immobili espropriati ubicati in zona periferica del Comune di Colleferro , sono parte di un maggior complesso edilizio a destinazione direzionale e commerciale, realizzato su area distinta al NCT al fg. 18 – p.lla 320 – Ente Urbano di mq. 5.496.

Gli immobili pignorati sono parte dell'edificio "C" . Ad essi si accede da scala e/o ascensore , identificati catastalmente col sub. 501 e costituenti BCNC (bene comune non censibile).

Il maggior fabbricato di cui sono parte i cespiti espropriati è stato realizzato con struttura portante in C.A. costituita da telai formati da pilastri e travi del tipo prefabbricato e solai del tipo a predalle.

Il cespite, con destinazione d'uso uffici – studi privati, posto al piano secondo (sub. 505) risulta suddiviso attraverso tramezzature interne in



due unità immobiliari non comunicanti tra loro. Una delle due porzioni immobiliari è costituita da un unico ambiente, l'altra porzione immobiliare è suddivisa in sala riunioni, cinque stanze adibite a studio, due servizi igienici, ripostiglio, e corridoio di distribuzione.

L'immobile risulta ancora non completato nelle finiture interne e nell'impiantistica. Le tramezzature realizzate in blocchi di calcestruzzo cellulare, sono in parte rasate, ed in parte lasciate allo stato rustico. Il solaio del tipo a predalle è privo sia di rasatura che di tinteggiatura. I pavimenti sono in mattonelle di monocottura delle dimensioni di cm. 50 x 50. Gli infissi esterni del tipo a nastro formati da telai in alluminio e specchi in vetro camera, sono privi di sistemi di oscuramento. La superficie lorda è di mq. 402,00, corrispondenti ad una superficie netta di mq. 368,30. L'altezza interna all'intradosso del solaio di copertura è di ml. 3,21.

Il cespite con destinazione uffici – studi privati , posto al piano terzo (sub. 15), è formato da: reception, corridoio di distribuzione, magazzino/archivio, sala riunioni, 11 ambienti destinati ad ufficio ; un locale manutenzione PC, con annesso spazio per collocazione server, due servizi igienici, un locale per ristoro dipendenti.

L'immobile risulta ancora non completato nelle finiture interne e nell'impiantistica. Le tramezzature realizzate in blocchi di calcestruzzo cellulare sono rasate. Il solaio del tipo a predalle è privo sia di rasatura che di tinteggiatura. I pavimenti sono in mattonelle di monocottura delle dimensioni di cm. 50 x 50. Gli infissi esterni del tipo a nastro formati da telai in alluminio e specchi in vetro camera , sono privi di sistemi di oscuramento . La superficie lorda è di **mq. 402,00**, corrispondenti ad una superficie netta di mq. 363,48. L'altezza interna all'intradosso del solaio di copertura è di ml. 3,21.

3[^] QUESITO

accertare ecc.

ASTE GIUDIZIARIE.it

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento corrispondono .

4[^] QUESITO

procedere ecc.

Gli immobili pignorati sono accatastati . Tuttavia nel cespite sub. 505 accatastato come "Open Space", sono in corso lavori di frazionamento da una a due unità immobiliari , con realizzazione di tramezzature. La relativa variazione catastale potrà essere eseguita solo al termine dei suddetti lavori, a cura e spese dell'aggiudicatario.

5[^] QUESITO

indicare ecc.

Trattasi di immobili facenti parte di un maggior fabbricato realizzato su lotto di terreno, privo allo stato di ulteriore potenziale edificatorio.

6[^] QUESITO

indicare ecc.

Successivamente a seguito del trasferimento delle porzioni immobiliari pignorate dalla, alla, in data 5 maggio 2002 – prot. 14963, l'originario permesso di costruire n. 16 del 5 marzo 2009, fu volturato parzialmente alla suddetta



direzione dei lavori fu affidata all'Ing., il quale in data 28.09.2011 , con nota prot. 28994, comunicò al Comune di Colleferro la fine dei lavori precisando che: in riferimento alle opere autorizzate dal Permesso di costruire in oggetto (e della successiva voltura), NON sono stati realizzati gli impianti elettrici, gli impianti di riscaldamento e gli impianti di condizionamento. Per tali opere , sarà eventualmente cura della Committente richiedere ed ottenere idoneo titolo autorizzativo.

La porzione immobiliare <u>sub. 15</u> esistente al piano terzo, fu autorizzata come unico locale "Open Space " . In sede di accesso tale porzione è risultata tramezzata , ma agli atti del Comune di Colleferro non è stata rinvenuta la relativa autorizzazione , né tale autorizzazione è stata fornita dalla proprietaria dell'immobile.

Le eseguite opere di tramezzatura, a parere dello scrivente e fatte salve le superiori determinazioni del Comune di Colleferro, potranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario ove non provvedesse l'attuale proprietaria, ai sensi dell'art. 19 della legge Regione Lazio n. 15 del l'11 agosto 2008.

7[^] QUESITO

indicare ecc.

L'esperto ritiene che gli immobili pignorati possano essere venduti in due distinti lotti formati di :

PRIMO LOTTO

Pagina 15 di 26 Tribunale di Velletri E.I. 228/2015 Nel Comune di Colleferro , alla via Casilina Km. 50.300, piena proprietà della porzione immobiliare destinata ad " uffici e studi privati " non ancora completata , e distinta al Catasto Fabbricati - alla sezione urbana SEG – fg. 18 - p.lla 320 – sub. 505 - cat. A/10 - cl. U - consistenza 18 vani – superficie catastale 400 m² - rendita € 6.274,95 – indirizzo via Casilina n. SC – piano 2 – int. 1 - intestato :con sede in (proprietà per 1/1). Confini : distacco verso via Casilina, subalterno 12, particella 321 salvo altri.

Valore stimato € 529.000,00 (Cinquecento ventinove mila euro),oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Parte della porzione immobiliare risulta locata con contratto sottoscritto il 24.04.2015, registrato il 21.05.2015, e pertanto successivamente alla trascrizione del pignoramento risalente al 13.05. 2015.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Nel Comune di Colleferro , alla via Casilina Km. 50.300, piena proprietà della porzione immobiliare destinata ad " uffici e studi privati " non ancora completata , e distinta al Catasto Fabbricati - alla sezione urbana SEG - fg. 18 - p.lla 320 - sub. 515 - cat. A/10 - cl. U - consistenza 16,5 vani - superficie catastale 400 m² - rendita € 5.752,04 - indirizzo via Casilina n. SC - piano 3 - int. 2 - intestato :con sede in (proprietà per 1/1). Confini : distacco verso via Casilina, subalterno 12, particella 321 salvo altri.

Valore stimato € 534.000,00 (Cinquecento trenta quattro mila euro),oltre imposte di legge se dovute.



Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Riscontrate difformità tra autorizzato e realizzato.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

8^ QUESITO

dire ecc.

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

9[^] QUESITO

dire ecc.

All'atto dell'accesso gli immobili non ancora terminati , sono risultati liberi da : persone, mobilio e suppellettili , e sono risultate occupate da materiali da cantiere.

10[^] QUESITO

ove ecc.

Fattispecie non riguardante la procedura.

11[^] QUESITO

ove ecc.

Non sono stati riscontrati i vincoli richiamati nel quesito, tuttavia si rilevano le seguenti trascrizioni : Convenzione edilizia a favore del Comune di Colleferro a rogito Notaioin data 5 marzo 2009 rep. 8095, trascritta in data 23 marzo 2009 al n. 1029 di formalità. Servitù a favore dell'....., trascritta in data 14 dicembre 1985 form. 2970. Servitù di metanodotto a favore di trascritta in data 7 agosto 1990 form. 2119.

Per quanto è stato possibile accertare non risulta costituito condominio.

Pagina 17 di 26
Tribunale di Velletri E.I. 228/2015
G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casadonte Architetto
00031 Artena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9630266 – tel. 06 96003583
cell. 333 4840890 – fax 06 23326952 – archcasadonte@virgilio.it– arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it



12[^] QUESITO

determinare ecc.

La stima viene eseguita in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il criterio di stima adottato ha come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione: con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con la sua localizzazione,con il suo stato di manutenzione e con l'attuale livello di commercializzazione.

Riguardo al computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98.

La porzione in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 è attribuibile :alla categoria T/7 (Uffici, studi e laboratori professionali)

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili , in sintonia con le norme innanzi descritte, si calcolerà la superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali e dei locali accessori a servizio indiretto indiretto dei locali principali se esistenti.

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml,non entra nel computo della superficie catastale.
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata



al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

- 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli,ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
- 2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
- 3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"





- 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEI CESPITI ESPROPRIATI IMMOBILE Fg. 18 – P.IIa 320 – Sub. 505

Superficie lorda

= mq. 402,00

Superficie totale a base di calcolo

= mq. 402,00

IMMOBILE Fg. 18 - P.IIa 320 - Sub. 15

Superficie lorda

= mq. 402,00

Superficie totale a base di calcolo

= mq. 402,00

Per quanto riguarda i fabbricati con destinazione ad ufficio, nella banca data dell'OMI relativamente al 1° semestre dell'anno 2015 si rilevano valori solo per la zona Centrale - codice B1, a cui verrà assimilata la zona Periferica codice D2 dove sono ubicati i cespiti espropriati.

Uffici (valore mercato per mq. di superficie lorda vendibile)

valore minimo

€/mg = € 1.200,00

valore massimo

€/mq. = € 1.700,00

In relazione alle caratteristiche degli immobili , allo stato d'uso e di manutenzione, alla localizzazione al livello di finiture, e all'attuale

Pagina 20 di 26 Tribunale di Velletri E.I. 228/2015 andamento del mercato immobiliare, si ritiene dover applicare il valore di mercato massimo , quindi €/mq. 1.700,00.

Tuttavia essendo necessario il completamento degli immobili con opere: murarie, da pittore, impiantistiche ,ecc. dal valore come innanzi ottenuto sarà detratto il presunto costo per l'esecuzione delle opere mancanti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Determinazione Valore del cespite Fg. 18 – P.lla 320 – Sub. 505

Superficie totale lorda vendibile = mq. 402,00

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.700,00

VALORE = 402,00x €/mg 1.700,00

= € 683.400,00

A detrarre costo presunto esecuzione opere mancanti

Riferimento prezzario tipologie edilizie Napoli e Provincia anno 2014

Costo di costruzione edifici destinati ad ufficio parametrizzato €/m² 1.063,00

Incidenza percentuale opere mancanti:

rasature e tinteggiature

4,00%

controsoffitti

4,17%

impianti elettrico, termico e idrico sanitario

12,00%

serramenti interni

2,29 %

Totale

22,46 %

Costo presunto per completamento immobile =

mq. $402,00 \times 1.063,00 \times 22,46:100 = € 95.977,41$

arrotondato a

Resta un Valore pari

= € 96.000,00

= € 587.400,00

DETRAZIONI:

Per inapplicabilità della garanzia per vizi; per inutilizzazione immobile per il tempo necessario per il completamento delle opere mancanti,



Pagina 21 di 26 **Tribunale di Velletri E.I. 228/2015**

G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casadonte Architetto
00031 Artena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9630266 – tel. 06 96003583
cell. 333 4840890 – fax 06 23326952 – archcasadonte@virgilio.it– arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it



per oneri tecnici e burocratici relativi alla esecuzione delle opere mancanti e per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico e del certificato di agibilità, per variazione catastale, per eventuali insoluti condominiali ecc.

10 % del valore stimato = € 58.740,00

Restano = € 528.660,00

In C.T. € 529.000,00 (Cinquecento ventinove mila euro),oltre imposte di legge se dovute.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Determinazione Valore del cespite Fg. 18 - P.Ila 320 - Sub. 15

Superficie totale lorda vendibile = mq. 402,00

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.700,00

VALORE = 402,00x €/mq 1.700,00 = € 683.400,00

A detrarre costo presunto esecuzione opere mancanti

Riferimento prezzario tipologie edilizie Napoli e Provincia anno 2014

Costo di costruzione edifici destinati ad ufficio parametrizzato €/m² 1.063,00

Incidenza percentuale opere mancanti:

tinteggiature 2,50%

controsoffitti 4,17%

impianti elettrico, termico e idrico sanitario 12,00%

serramenti interni 2,29 %

Totale 20,96 %

Costo presunto per completamento immobile =

mg. $402,00 \times 1.063,00 \times 20,96:100 = € 89.567,53$

arrotondato a <u>= € 90.000,00</u>

Resta un Valore pari

DETRAZIONI:

=€ 593.400,00 GIUDIZIARIE.i†

Pagina 22 di 26 Tribunale di Velletri E.I. 228/2015 G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casac

G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casadonte Architetto
00031 Artena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9630266 – tel. 06 96003583
cell. 333 4840890 – fax 06 23326952 – archcasadonte@virgilio.it– arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it



Per inapplicabilità della garanzia per vizi;
per inutilizzazione immobile per il tempo
necessario per il completamento delle opere mancanti,
per oneri tecnici e burocratici regolarizzazioni
difformità tra autorizzato e realizzato;
per oneri tecnici e burocratici relativi alla esecuzione delle
opere mancanti e per il rilascio dell'autorizzazione allo
scarico e del certificato di agibilità, per eventuali insoluti
condominiali ecc.

10 % del valore stimato

= € 59.340,00

Restano

= € 534.060,00

In C.T. € 534.000,00 (Cinquecento trenta quattro mila euro),oltre imposte di legge se dovute.

13[^] QUESITO

riferire ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti nell'ordine posto nel verbale di giuramento. L'esperto provvederà al deposito telematico dell'elaborato peritale, redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, e dei relativi allegati ,almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita.

14[^] QUESITO

inviare ecc.

L'esperto provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a.r. o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ed ai debitori entro i 45 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle

Pagina 23 di 26 Tribunale di Velletri E.I. 228/2015



parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

15[^] QUESITO

intervenire ecc.

L'esperto interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazione da parte del creditore procedente e/o del debitore.

16[^] QUESITO

allegare ecc.

La richiesta documentazione fotografica degli immobili pignorati, è allegata alla presente.

17[^] QUESITO

allegare ecc.

Alla relazione sono allegati: i documenti reperiti presso il Comune di Colleferro, le planimetrie catastali dei beni , le visure catastali, l'atto di provenienza alla debitrice.

18[^] QUESITO

segnalare ecc.

L'accesso è stato eseguito alla presenza continua e costante dell'amm.re della società, che ha sottoscritto il verbale d'accesso.

19[^] QUESITO

provvedere

La 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, è allegata alla presente.

20^ QUESITO

allegare ecc.

Pagina 24 di 26
Tribunale di Velletri E.I. 228/2015
G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casadonte Architetto
00031 Artena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9630266 – tel. 06 96003583
cell. 333 4840890 – fax 06 23326952 – archcasadonte@virgilio.it– arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it



Trattasi di immobile in corso di costruzione.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto esperto così conclude : gli immobili ,oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare 228/2015

PROMOSSO	DA:
CONTRO	ZIA: DE H

potrà essere venduto in due distinti lotti costituiti di:

PRIMO LOTTO

Nel Comune di Colleferro , alla via Casilina Km. 50.300, piena proprietà della porzione immobiliare destinata ad " uffici e studi privati " <u>non ancora completata</u>, e distinta al Catasto Fabbricati - alla sezione urbana **SEG – fg. 18 - p.lla 320 – sub. 505 -** cat. A/10 - cl. U - consistenza 18 vani – superficie catastale 400 m² - rendita € 6.274,95 – indirizzo via Casilina n. SC – piano 2 – int. 1 - intestato :con sede in (proprietà per 1/1). Confini : distacco verso via Casilina, subalterno 12, particella 321 salvo altri.

Valore stimato € 529.000,00 (Cinquecento ventinove mila euro),oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Parte della porzione immobiliare risulta locata con contratto sottoscritto il 24.04.2015, registrato il 21.05.2015, e pertanto successivamente alla trascrizione del pignoramento risalente al 13.05. 2015.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

SECONDO LOTTO

Nel Comune di Colleferro , alla via Casilina Km. 50.300, piena proprietà della porzione immobiliare destinata ad " uffici e studi privati " non ancora

Pagina 25 di 26 Tribunale di Velletri E.I. 228/2015

G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casadonte Architetto
00031 Artena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9630266 – tel. 06 96003583
cell. 333 4840890 – fax 06 23326952 – archcasadonte@virgilio.it– arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it

completata, e distinta al Catasto Fabbricati - alla sezione urbana SEG - fg. 18 - p.lla 320 - sub. 515 - cat. A/10 - cl. U - consistenza 16,5 vani - superficie catastale 400 m² - rendita € 5.752,04 - indirizzo via Casilina n. SC - piano 3 - int. 2 - intestato :con sede in (proprietà per 1/1). Confini : distacco verso via Casilina, subalterno 12, particella 321 salvo altri.

Valore stimato € 534.000,00 (Cinquecento trenta quattro mila euro),oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Riscontrate difformità tra autorizzato e realizzato.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Artena 16 marzo 2016

alfiero casadonte architetto

