



TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Esecuzione Immobiliare n. 242/14 promossa da:

Centro Seia s.r.l. Società Agricola
c/

Esperto: Dott. Ing. Alessandro Maggiore

Corso della Repubblica n. 112 – Velletri

tel./fax 06/9631043 cell. 393/9859669

e-mail: ing.maggiore@libero.it PEC: ing.maggiore@pec.ording.roma.it

C.F. MGGLSN74B08L719J

P.I. 06320651000

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella E.I. n. 242/14 promossa da:
Centro Seia s.r.l. Società Agricola c/Xxx

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Maggiore, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 21366 e con studio professionale in Velletri – Corso della Repubblica n. 112, con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, veniva nominato esperto nell'Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe ed invitato per il giuramento ed il conferimento dell'incarico. Presentatosi, dopo aver prestato giuramento ripetendo la formula di rito innanzi al Sig. G.E., dallo stesso riceveva i quesiti di cui sotto.

Dopo aver acceduto ai luoghi di causa, all'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio e agli uffici del N.C.E.U. di Roma, il sottoscritto è in grado di fornire le seguenti risposte ai quesiti:

QUESITO 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 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); 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'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio da parte della pubblica amministrazione, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”.



Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. effettuata dall'Avv. Cinzia De Paolis dalla quale non risultano elementi ostativi al prosieguo della procedura.

QUESITO 2:

“descrive, 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...)”.

Oggetto dell'esecuzione è un fabbricato residenziale a villino, suddiviso in tre unità abitative, con annessa corte comune, forno, tettoia, e magazzino per la rimessa di mezzi agricoli, oltre a appezzamenti di terreno agricolo.

I cespitono sono ubicati in Comune di Anzio – località Sparviera in Via Amilcare Cipriani nn. 37/39, e più precisamente:

LOTTO “A”

- **diritti di proprietà** [redacted] su una porzione di villino con parti abusive da demolire, un forno e diritti su corte comune.

La porzione di villino, distinta con l'int. 1, con accesso esclusivo da Via Amilcare Cipriani n. 37, è posta su un unico livello di piano terra, ed è composta da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno e porzione di portico, oltre ai diritti sulla corte comune con le altre due porzioni di villino.

Il lotto è comprensivo, oltre alla porzione di villino, di un forno con piccolo magazzino, realizzato abusivamente e non condonabile neanche per l'aggiudicatario.

Tale proprietà immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Anzio coi seguenti identificativi catastali:

- porzione di villino distinto con l'int. 1 e censito catastalmente al foglio 3 part. 495 sub. 2 (**già part. 42**), giusto mio aggiornamento della mappa catastale del 10.06.2015 prot. Agenzia del Territorio 2015/410432 e mia successiva dichiarazione di fabbricato urbano del 03.07.2015 (prot. RM0466124) per costituzione. Classamento catastale aggiornato: categoria catastale A/7, classe 2°, consistenza 5 vani catastali, superficie catastale 92 mq., rendita catastale € 490,43;



- forno piccolo locale magazzino censiti catastalmente al foglio 3part. 487, giusto mio aggiornamento della mappa catastale del 10.06.2015 prot. Agenzia del Territorio 2015/410432e mia successiva dichiarazione di fabbricato urbano del 26.06.2015 (prot. RM0451932) per unità afferente edificata su area di corte. Classamento catastale aggiornato: categoria catastale C/2, classe 5°, consistenza 8 mq., superficie catastale 8 mq., rendita catastale € 52,06;

Confini: int. 2, corte comune, salvo altri.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e atti ad individuare univocamente l'immobile pignorato.

Le **superfici utili residenziali** dei vani sopra riportati sono:

Piano Terra

1) soggiorno/pranzo	mq. 22.34
2) bagno	mq. 4.57
3) camera da letto	mq. 10.55
4) cabina armadio	mq. 3.46
5) camera da letto	mq. 13.04
6) studio	mq. 10.46
7) disimpegno	mq. 2.57

Totale sup. utile residenziale mq. 66.99

mentre le superfici utili **non residenziali** sono:

8) portico	mq. 9.65
9) forno/magazzino	mq. 8.07

Il villino è ubicato in località Taglio delle Falasche, località del Comune di Anzio a carattere prevalentemente agricolo, non urbanizzata.

Il villino presenta pavimentazione parte in monocottura e parte in maiolicato in buono stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato con vetrata di buona qualità in ottimo stato, gli infissi interni sono in alluminio anodizzato con persiane esterne in ferro. Il portoncino d'ingresso è protetto da grata metallica.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in buono stato, così come le pareti interne. Il bagno e l'angolo cottura presentano rivestimenti in tozzetti di maiolica in discreto stato. L'altezza media interna del piano terra è di 2.90 m, mentre lo studio abusivo è di altezza 2.30 m. Tutta l'impiantistica elettrica e idraulica è sotto traccia e perfettamente funzionante, mentre non è presente impianto di riscaldamento.



to. La corte comune è parzialmente lastricata in tozzetti di cemento in buono stato e parte a prato. Il villino presenta, in sintesi, un buonostato generale di conservazione interna ed esterna con un grado di finiture interne medio, mentre l'ubicazione, in zona prevalentemente agricola, è periferica.

LOTTO "B"

- **diritti di proprietà limitati a 1/2** su una porzione di villino con parti abusive da demolire, una tettoia, un magazzino e diritti su corte comune.

La porzione di villino, distinta con l'int. 2, con accesso in comune con l'int. 3 da Via Amilcare Cipriani n. 39, è posta su un unico livello di piano terra, ed è composta da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, disimpegno, cantina, bagno e porzione di portico, oltre ai diritti sulla corte comune con le altre due porzioni di villino.

Il lotto è comprensivo, oltre alla porzione di villino, di una tettoia e di un ampio magazzino per la rimessa di mezzi agricoli, realizzato abusivamente e non condonabile neanche per l'aggiudicatario.

Tale proprietà immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Anzio coi seguenti identificativi catastali:

- porzione di villino distinto con l'int. 2 e censito catastalmente al foglio **3 part. 495 sub. 3 (già part. 42)**, giusto mio aggiornamento della mappa catastale del 10.06.2015 prot. Agenzia del Territorio 2015/410432e mia successiva dichiarazione di fabbricato urbano del 03.07.2015 (prot. RM0466124) per costituzione. Classamento catastale aggiornato: categoria catastale A/7, classe 2°, consistenza 5 vani catastali, superficie catastale 112 mq., rendita catastale € 490,43;
- tettoia censita catastalmente alla part. 486, giusto mio aggiornamento della mappa catastale del 10.06.2015 prot. Agenzia del Territorio 2015/410432e mia successiva dichiarazione di fabbricato urbano del 03.07.2015 (prot. RM0466131) per costituzione. Classamento catastale aggiornato: categoria catastale C/7, classe U, consistenza 52 mq., superficie catastale 52 mq., rendita catastale € 67,14;
- locale magazzino per la rimessa di attrezzi agricoli censito catastalmente alla part. 472 sub. 1, giusto mio aggiornamento della mappa catastale del 10.06.2015 prot. Agenzia del Territorio 2015/410432. Classamento catastale aggiornato: categoria catastale D/1, rendita catastale € 448,00.

Confini nel complesso: partt. 218 - 460, corte comune, salvo altri.





I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e atti ad individuare univocamente l'immobile pignorato.

Le **superfici utili residenziali** dei vani sopra riportati sono:

Piano Terra

1) soggiorno/pranzo	mq. 17.64
2) bagno	mq. 5.40
3) camera da letto	mq. 20.04
4) camera da letto	mq. 17.24
5) camera da letto	mq. 10.03
6) corridoio	mq. 7.67

Totale sup. utile residenziale mq. 78.02

mentre le superfici utili **non residenziali** sono:

7) portico	mq. 18.62
8) cantina	mq. 9.05
9) magazzino	mq. 294
10) tettoia	mq. 52

Il villino è ubicato in località Taglio delle Falasche, località del Comune di Anzio a carattere prevalentemente agricola, non urbanizzata.

Il villino presenta pavimentazione in monocottura in discreto stato di conservazione. Le porte interne sono in legno non tamburato di tipo economico, gli infissi interni sono in alluminio anodizzato con persiane esterne in ferro.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in buono stato, così come le pareti interne. Il bagno e l'angolo cottura presentano rivestimenti in maioliche in discreto stato. L'altezza media interna del piano terra è di 2.90 m. Tutta l'impiantistica elettrica e idraulica è sotto traccia e perfettamente funzionante, mentre non è presente impianto di riscaldamento. Il villino presenta, in sintesi, un discreto stato generale di conservazione interna ed esterna con un grado di finiture interne economico, mentre l'ubicazione, in zona prevalentemente agricola, è periferica.

Il magazzino per la rimessa dei mezzi agricoli presenta struttura in acciaio e nessuna finitura, né pavimentazione. La tettoia è invece in legno.

LOTTO "C"

diritti di proprietà limitati a 1/2 su una porzione di villino con parti abusive da demolire e diritti su corte comune.



La porzione di villino, distinta con l'int. 3, con accesso in comune con l'int. 2 da Via Amilcare Cipriani n. 39, è posta su un unico livello di piano terra, ed è composta da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, disimpegno, cantina, bagno e porzione di portico, oltre ai diritti sulla corte comune con le altre due porzioni di villino.

Il lotto è comprensivo, oltre alla porzione di villino, di una tettoia e di un ampio magazzino per la rimessa di mezzi agricoli, realizzato abusivamente e non condonabile neanche per l'aggiudicatario.

Tale proprietà immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Anzio coi seguenti identificativi catastali:

- porzione di villino distinto con l'int. 3 e censito catastalmente al foglio 3 part. 495 sub. 4 (già part. 42), giusto mio aggiornamento della mappa catastale del 10.06.2015 prot. Agenzia del Territorio 2015/410432e mia successiva dichiarazione di fabbricato urbano del 03.07.2015 (prot. RM0466124) per costituzione. Classamento catastale aggiornato: categoria catastale A/7, classe 3°, consistenza 3,5 vani catastali, superficie catastale 73 mq., rendita catastale € 406,71.

Confini nel complesso: partt. 218 - 460, corte comune, int. 2, salvo altri.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e atti ad individuare univocamente l'immobile pignorato.

Le superfici utili residenziali dei vani sopra riportati sono:

Piano Terra

1) soggiorno/pranzo	mq. 33.33
2) bagno	mq. 1.33
3) camera da letto	mq. 8.75
4) cucinotto	mq. 5.29

Totale sup. utile residenziale mq. 48.70

mentre le superfici utili non residenziali sono:

5) portico	mq. 30
------------	--------

Il villino è ubicato in località Taglio delle Falasche, località del Comune di Anzio a carattere prevalentemente agricola, non urbanizzata.

Il villino presenta pavimentazione in gres porcellanato in discreto stato di conservazione. Le porte interne sono in legno non tamburato di tipo economico, gli infissi interni sono in alluminio anodizzato con persiane esterne in ferro.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato, così come le pareti interne. Il bagno e l'angolo cottura presentano rivestimenti in maioliche, anch'essi in discreto stato. L'altezza media interna del piano terra è di 2.90 m. Tutta l'impiantistica elettrica e idraulica è sotto traccia e perfettamente funzionante, mentre non è presente impianto di riscaldamento. Il villino presenta, in sintesi, un discreto stato generale di conservazione interna ed esterna con un grado di finiture interne economico, mentre l'ubicazione, in zona prevalentemente agricola, è periferica.

LOTTO "D"

- appezzamento di terreno agricolo di superficie mq. 20.184 in Comune di Anzio – loc. Taglio delle Falasche, con accesso carrabile da Via Amilcare Cipriani s.n.c. e più precisamente:

- diritti di piena proprietà sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al foglio **3** part. **399**. Qualità orto irriguo, classe U, consistenza ha 1.55.52, reddito dominicale € 289,15, reddito agrario € 152,61;
- diritti di piena proprietà sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al foglio **3** part. **402**. Qualità vigneto, classe 3[^], consistenza ha 00.41.35, reddito dominicale € 24,56, reddito agrario € 18,15;
- **diritti di proprietà limitati a ½** sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Anzio al foglio **3** part. **398**. Qualità porzione AA orto irriguo, classe U, consistenza ha 00.04.00, reddito dominicale € 7,44, reddito agrario € 3,93. Qualità porzione AB seminativo, classe 2[^], consistenza ha 00.00.97, reddito dominicale € 0,60, reddito agrario € 0,20.

Il terreno è dotato di accesso carrabile su strada, di pozzo, impianto di irrigazione, completamente pianeggiante e coltivato – parte a orto irriguo – parte a seminativo – parte a vigneto.

QUESITO 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 individuazione del bene; 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 nell'atto di pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Il sottoscritto CTU ha dovuto infatti inserire immobili precedentemente non censiti in Catasto e a seguito di tale aggiornamento della mappa catastale il sottoscritto ha soppresso le partt. 42 e 218 costituendo per il fabbricato residenziale la part. 495, per il forno, anch'esso precedentemente non accatastato la part. 487, e per la tettoia, anch'essa precedentemente non accatastata la part. 488.

QUESITO 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”.

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento della mappa catastale in data 10.06.2015 (prot. Agenzia del Territorio 2015/410432) per inserimento di fabbricati non censiti e ha successivamente eseguito censito catastalmente in data 26.06.2015 (prot. RM0451931), in data 26.06.2015 (prot. RM0451932), in data 03.07.2015 (prot. RM0466124) i vari fabbricati, sopprimendo i precedenti identificativi catastali (fg.3 partt. 42 e 218) e costituendo le nuove partt. 495 – 487 – 488 – 496.

QUESITO 5:

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Anzio in data 27.02.2015 il certificato di destinazione urbanistica relativa ai terreni pignorati acquisendo i certificati in data 16.03.2015.

Da essi si evince che l'attuale destinazione urbanistica per le ex partt. 42 e 218 è B - completamento – sottozona B5 la quale, sebbene sia edificabile, per il lotto in questione già edificato non sviluppa capacità edificatoria residua.

Le partt. 398 – 399 – 402 invece, ai sensi della Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 1259 del 17.12.2004 ricadono in zona E – agricola - sottozona E2 zona agricola di interesse paesaggistico, in parte con vincolo di rispetto dell'elettrodotto. In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni se non annessi rustici o in ampliamento a quelli esistenti solo se necessari allo sviluppo del fondo agricolo.

QUESITO 6:

“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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati”.

trati 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”.

Il fabbricato residenziale ipotecato e oggetto di pignoramento risale – per quanto riguarda il corpo di fabbrica originario – ad una casale rurale risalente alla lottizzazione eseguita nel 1955 a favore della Società Cooperativa Agricola fra i Colonizzatori d’Africa (S.A.C.I.D.A.) e approvata dal Ministero dell’Agricoltura e Foreste.

L’unico documento ritrovato dal sottoscritto presso l’archivio del Comune di Anzio relativo ai beni oggetto di esecuzione è infatti la richiesta di approvazione dei progetti di 82 case rurali e lottizzazione. Il lotto attualmente d’interesse è il n. 42. Non risultanessun’altra documentazione, neanche per quanto attiene a eventuali richieste di condono edilizio.

Esaminando la pianta del fabbricato, nonché le sue caratteristiche costruttive, si evince chiaramente il corpo di fabbrica originario, che si assume legittimo e gli ampliamenti succedutisi nel tempo e realizzati in assenza di titolo edilizio.

Tali ampliamenti, poiché le ragioni del credito sono successive al 31.03.2003, non risultano sanabili neanche ricorrendo al disposto combinato 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 e pertanto non verranno considerati ai fini della determinazione del valore, anzi si detrarrà il costo della loro demolizione.

Analogamente per quanto riguarda tutti i fabbricati accessori (magazzino, forno, tettoia), non risulta siano stati costruiti con un regolare titolo edilizio, né mai richiesta la concessione in sanatoriae pertanto non verranno considerati ai fini della determinazione del valore, anzi si detrarrà il costo della loro demolizione.

QUESITO 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”.

Il sottoscritto ha costituito quattro lotti identificati con le lettere A – B – C – D. I primi tre costituiscono porzioni autonome di un villino residenziale con annessi fabbricati accessori - limitatamente ad una quota di proprietà limitata a 1/2, mentre il lotto D è costituito da un appezzamento di terreno agricolo, di cui per una particella di modesta estensione la quota di proprietà in asta sarà di 1/2.

QUESITO 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 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 dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n. 1078”.

Il fabbricato residenziale pignorato per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ è di fatto diviso in porzioni autonome ed è stato da me frazionato catastalmente in subalterni.

L’appezzamento di terreno invece comprende una particella la cui quota di proprietà dell’esecutato è pari a $\frac{1}{2}$ e risulta non divisibile poiché consente l’accesso da strada ad altra particella di maggior estensione.

QUESITO 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 anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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”.

Le tre porzioni di villino distinte coi lotti A – B e C sono attualmente occupate- rispettivamente dal debitore esecutato il lotto A – dal comproprietario il lotto B, mentre il lotto C è libero.

Il terreno agricolo è coltivato.

QUESITO 10:

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.

Non si tratta di caso del genere.

QUESITO 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”.

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO 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 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)”

Verrà adottato il criterio di stima “sintetico” basato sulla determinazione del valore di mercato.

Al fine della determinazione del valore venale commerciale “di mercato” della proprietà oggetto dell’esecuzione, si terrà conto dell’epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell’ubicazione e del tipo di finiture.

La determinazione del valore venale commerciale sarà fatta, secondo la comune pratica professionale e la Norma UNI 10750 integrata dal Sistema Italiano di Misurazione SIM, come pubblicato da IlSole 24 Ore nel saggio di G. Bambagioni *“La misurazione delle superfici immobiliari”*, con il **criterio a mq. di superficie lorda**, e non su quella netta utile calpestabile, tenendo conto dei valori forniti dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, redatto sulla base di vendite analoghe effettuate recentemente sulla medesima piazza che hanno riguardato immobili aventi medesime caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

STIMA SINTETICA

Si adottano i seguenti coefficienti moltiplicativi ragguagliativi rispetto alla destinazione residenziale che tengono conto della specifica destinazione d'uso:

residenziale piano terra	coeff. 1.00
portico	coeff. 0.33

Le **superfici commerciali vendibili** dei vani legittimi sopra riportati, utili per la stima sintetica, sono:

LOTTO "A"

residenziale	mq. 78.13
portico	mq. 9.66

LOTTO "B"

residenziale	mq. 82.93
portico	mq. 18.62

LOTTO "C"

residenziale	mq. 50.13
portico	mq. 19.19

LOTTO "D"

Terreno agricolo	mq. 20.184
------------------	------------

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE**LOTTO "A"**

Sup. comm.le residenziale:	$mq. 78.13 \times 1.00 =$	mq. 78.13
Sup. comm.le portico:	$mq. 9.66 \times 0.33 =$	mq. 3.22
Totale superficie convenzionale vendibile =		mq. 81.35

LOTTO "B"

Sup. comm.le residenziale:	$mq. 82.93 \times 1.00 =$	mq. 82.93
Sup. comm.le portico:	$mq. 18.62 \times 0.33 =$	mq. 6.14
Totale superficie convenzionale vendibile =		mq. 89.07

LOTTO "C"

Sup. comm.le residenziale:	$mq. 50.13 \times 1.00 =$	mq. 50.13
Sup. comm.le portico:	$mq. 19.19 \times 0.33 =$	mq. 6.40
Totale superficie convenzionale vendibile =		mq. 56.53

Valore stimato:

I valori di zona da cui partire per la determinazione del valore unitario valido per l'immobile in esame, riferito alla superficie lorda vendibile e alla medesima tipologia (residenziale), forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona Anzio – suburbana/espansione (Via Amilcare Cipriani) per la tipologia ville e villini sono compresi tra € 1.300 ed € 1.900/mq., mentre il valore agricolo medio per i terreni, forniti dalla stessa Agenzia del Territorio per la regione agraria n° 16 della Provincia di Roma – pianura di Anzio e Nettuno, sono pari a:

- qualità seminativo irriguo: valore € 55.000,00/ha;
- qualità orto irriguo: valore € 73.000,00/ha;
- qualità vigneto: valore € 55.000,00/ha;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2**

Provincia: ROMA

Comune: ANZIO

Fascia/zona: Suburbana/ESPANSIONE (VIA AMILCARE CIPRIANI)

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1850	L	4,3	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1700	L	3,8	5,3	L
Box	NORMALE	850	1250	L	3,8	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L	6	8,8	L

STIMA SINTETICA LOTTI A – B – C:

Per il lotto A, date le finiture di buon livello, si può certamente assumere il valore medio, pari pertanto a € 1.600/mq., mentre si ritiene di dover assumere per i lotti B e C – date le finiture inferiori – il valore minimo, pari a € 1.300/mq.

Non si ritiene di dover apportare dei coefficienti correttivi che tengano conto del taglio poiché di livello medio. Pertanto:

LOTTO "A"

superficie commerciale mq 81.35

valore unitario €/mq.1.600,00
 Valore mq. 81.35 × 1.600,00€/mq. = € 130.160,00

cui si deve detrarre il costo della demolizione, del trasporto a discarica del materiale di risulta e del compenso a discarica relativo all'ampliamento abusivo, di cubatura pari a circa 30 mc, stimato forfettariamente in € 1.000,00, e pertanto il valore complessivo, tenuto conto degli oneri per la demolizione dell'ampliamento abusivo non sanabile, sarà:

€ 130.160,00 –
 € 1.000,00 =
 € 129.160,00

arrotondato a € 129.000,00 (centoventinovemila euro).

Poiché trattasi di quota di proprietà pari a 1/2, il valore della quota oggetto d'esecuzione sarà: **€64.500,00 (sessantaquattromilacinquecento euro)**

LOTTO "B"

superficie commerciale mq 89.07
 valore unitario €/mq.1.300,00
 Valore mq. 89.07 × 1.300,00 €/mq. = € 115.791,00

cui si deve detrarre il costo della demolizione, del trasporto a discarica del materiale di risulta e del compenso a discarica relativo all'ampliamento abusivo, di cubatura pari a circa 100 mc, stimato in:

costo demolizione:

v. 3.01.1.b (demolizione totale fabbricato in c.a.) € 14,46 × 100 = €1.446,00

v.3.03.7.a. (compenso a discarica rifiuti inerti non recuperabili)
 € 11,00/t × 0.6 t/mq. × 35 mq. = €231,00

Totale €1.677,00

E pertanto, il valore complessivo, tenuto conto degli oneri per la demolizione dell'ampliamento abusivo non sanabile, sarà:

€ 115.791,00 –
 € 1.677,00 =
 € 114.114,00

arrotondato a € 114.000,00 (centoquattordicimila euro)

Poiché trattasi di quota di proprietà pari a 1/2, il valore della quota oggetto d'esecuzione sarà: **€57.000,00 (cinquantasettemila euro)**

LOTTO "C"

superficie commerciale mq 56.53
 valore unitario €/mq.1.300,00

Valore mq. $56.53 \times 1.300,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 73.489,00$
 cui si deve detrarre il costo della demolizione, del trasporto a discarica del materiale di risulta e del compenso a discarica relativo all'ampliamento abusivo, di cubatura pari a circa 45 mc, stimato forfettariamente in € 1.400,00, e pertanto il valore complessivo, tenuto conto degli oneri per la demolizione dell'ampliamento abusivo non sanabile, sarà:

€ 73.489,00–
 € 1.400,00 =
 € 72.089,00

arrotondato a € 72.000,00 (settantaduemila euro)

Poiché trattasi di quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$, il valore della quota oggetto d'esecuzione sarà: **€36.000,00 (trentaseimila euro)**

LOTTO "D"

L'appezzamento di terreno agricolo, di estensione complessiva pari a 20.179 mq., presenta le seguenti colture:

- part. 402 mq. 4.135 vigneto;
- part. 399 mq. 15.552 orto irriguo;
- part. 398 mq. 400 orto irriguo
mq. 97 seminativo;

Tenuto conto dei valori agricoli medi forniti dalla Commissione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate per la Regione agraria n° 16 della Provincia di Roma e che secondo una ricerca eseguita dall'Università di Salerno e riportata nel testo EXEO "La nuova indennità d'esproprio per le aree non edificabili" a pag. 79, la media aritmetica del rapporto tra i valori venali e v.a.m. è pari a 2,71, la moda è pari a 2,44 e pertanto in media i valori venali sono statisticamente pari a $(1.68 + 2.44)/2 = 2.06$ volte il v.a.m.;

- qualità seminativo irriguo: valore € 55.000,00/ha;
- qualità orto irriguo: valore € 73.000,00/ha;
- qualità vigneto: valore € 55.000,00/ha;

applicando pertanto le considerazioni di cui sopra al caso specifico, si ottiene:

valore venale part. 402 = $4.135 \times 5,50 \times 2.06 =$	€46.849,55
valore venale part. 399 = $15.552 \times 7,30 \times 2.06 =$	€ 233.870,98
valore venale part. 398 = $(400 \times 7,30) + (97 \times 5,50) \times 2.06 =$	€7.114,21
Totale	€287.834,74



Ma poiché la quota di proprietà della part. 398 è pari a $\frac{1}{2}$, il valore dei beni oggetto d'esecuzione è pari a:

valore venale part. 402 =	€46.849,55
valore venale part. 399 =	€ 233.870,98
valore venale quota $\frac{1}{2}$ part. 398 = $0.50 \times € 7.114,21 =$	€3.557,10
Totale	€284.277,63
arrotondato a	€284.000,00

(duecentottantaquattromila euro)

QUESITO 13:

“indichi se è presente o meno l'attestato di prestazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione, oltre a incombenze procedurali cui il sottoscritto si atterrà scrupolosamente”.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica relativo alle tre porzioni di villino, depositando infine gli stessi attestati presso la Regione Lazio come prescritto dalla legge.



Il C.T.U.
Ing. Alessandro Maggiore

