

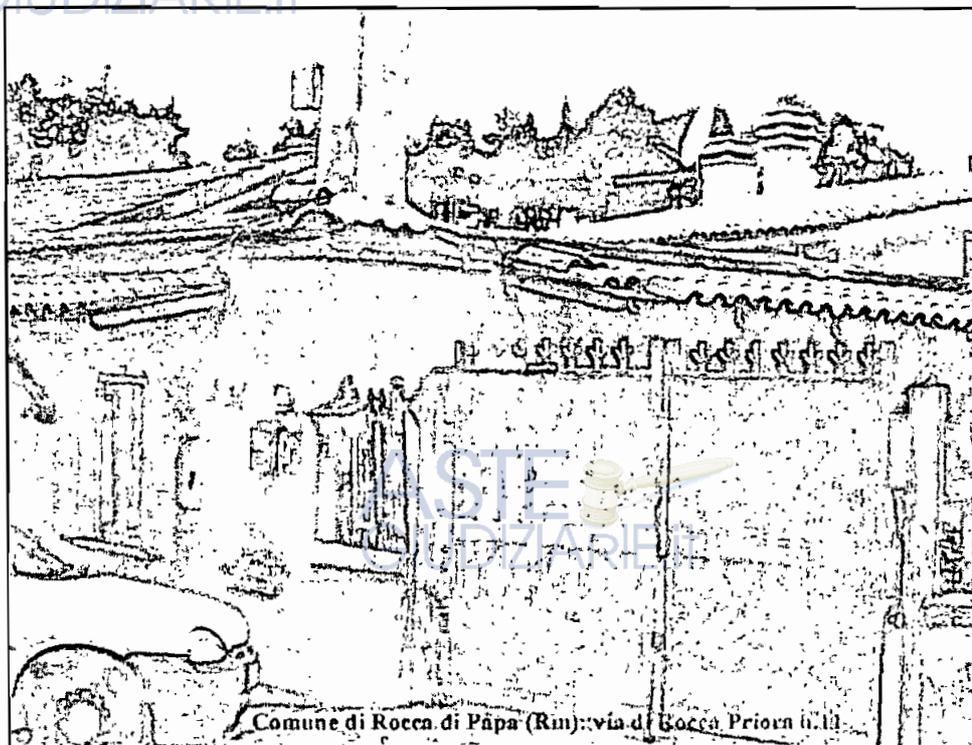
TRIBUNALE DI VELLETRI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA n. 30/12

Promossa da:
UNICREDIT SPA

Nei confronti di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ill.mo Sig. G.E.

La sottoscritta Arch. Patrizia Giovanna Riviaccio, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia, con studio in Velletri Corso della Repubblica 166-studio Nuzzo, è comparsa avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 25 Luglio 2012 durante la quale veniva nominata Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate. Dopo aver accettato l'incarico la sottoscritta prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1---Accerti l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2---Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n.4 al n.12;

3---Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e, in tal caso, proceda l'Esperto a redigere - in via preliminare- una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda - limitatamente agli altri beni- secondo i quesiti posti dal n.4 al 12

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4--- Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5---Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;

6--- Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

7--- Riferisca circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8---Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;

9--- Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380 nonché le notizie di cui all'art.40 della Legge 28/2/85 n°47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85-

10--- Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11---Ecc.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N° 30/12

Nei confronti di:

Unicredit Spa

Promossa da:

Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Riccardo Audino

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.):

Architetto Patrizia Giovanna Riviaccio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE PERITALE STIMA BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario:

1. Premessa
2. Descrizione
3. Caratteristiche costruttive
4. Dati identificativi catastali
5. Titoli di proprietà
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio
7. Regolarità amministrativa dei fabbricati
8. Disponibilità dell'immobile
9. Oneri condominiali
10. Confini dell'immobile
11. Dati ipocatastali
12. Assoggettamento ad Iva della vendita
13. Criteri di formazione dei lotti
14. Valutazione degli immobili
15. Schema riassuntivo perizia
16. Riepilogo per bando d'asta
17. Allegati

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 17 Gennaio 2012, trascritto presso l'ufficio del territorio di Roma2 il 10 Aprile 2012 ai nn.11680/16794 di formalità, l'Unicredit Spa (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà dei Sigg. [REDACTED] (esecutari) e precisamente:

appartamento al piano terra sito in Rocca di Papa (Rm), via di Rocca Priora n.11, censito in Catasto al Foglio 6, part.297, sub 501, catteg.A/4, classe 3, vani 3,5.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 25 Luglio 2012 ha nominato quale Esperto la sottoscritta Architetto Patrizia Giovanna Riveccio, come da verbale che alla presente relazione si allega, la quale, effettuati i controlli ed i sopralluoghi, esaminati i documenti e gli immobili oggetto di esecuzione, ha ritenuto utile formare, data la singolarità dell'immobile, un unico lotto di vendita di seguito specificato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO n.1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Descrizione

Proprietà: [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dati Catastali: N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa
Foglio 6 - Particella 297 - Sub 501

Confinanti: L'immobile confina con proprietà [redacted] particella 639 e via di Rocca Priora dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

Descrizione: abitazione in palazzina fronte strada unico livello, sita al piano terra, con accesso dalla via di Rocca Priora, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, con annessa corte esterna, il tutto come da planimetria allegata.

Consistenza: vani catastali 3,5;

Destinazione	Superf. Lorda [mq]	Coefficiente	Superf. Convenzionale [mq]
Villa			
Appartamento			
Abitazione piano T	57,00	1	57,00
Negozi o Bottega			
Magazzino o Locale di deposito			
Garage			
Corte annessa	48,00	0,1	4,8
Balconi/Terrazzi			
Fabbricato agricolo			
Terreno agricolo o edificabile			
Cantina			
Altro			
Totale superficie	105,00		61,8 (62,00 arrotond.)

Altezza utile interna: ml 2,50

Superficie Lorda complessiva: mq 105,00 (piano T+corte)

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 62,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: muratura portante in blocchetti di tufo
Solai: in ferro e tavelloni
Copertura: piana
Manto di copertura: guaina; copertura sprovvista di tegole
Pareti esterne: intonacate;
Pavimentazione interna: in materiale ceramico
Pareti interne: intonaco tinteggiato
Infissi esterni: in legno con persiane in legno o ferro; grate in ferro zincato
Infissi interni: legno tamburato
Impianto elettrico: sottotraccia a 220V
Impianto idrico: sottotraccia
Impianto termico: autonomo
Altri impianti: nessuno
Pertinenze: annessa area scoperta adibita a corte
Posto Auto: scoperto, su corte
Condizioni generali dell'unità immobiliare: sufficienti (presenza di umidità in alcuni punti, infissi danneggiati)
Dotazioni condominiali: assenti

4. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa (Rm) al Foglio 6 - Particella 297 - sub 501, Via di Rocca Priora n.57, piano T - Categ. A/4 - Classe 3 - Consistenza vani 3,5 - Rend.Cat. € 155.45
I dati catastali delle unità immobiliari non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento. Si precisa che il numero civico dell'immobile è 11.

5. Titoli di proprietà

L'immobile in oggetto è pervenuto in quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà al Sig. [REDACTED] e in quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà alla Sig.ra [REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni in forza di atto pubblico di compravendita nei confronti dei Sigg. [REDACTED], e [REDACTED], a rogito Notaio Mattiangeli Alessandro di Roma il 24/06/2008 Rep.n.112263, Raccolta n.44074, trascritto in RomaII il 26/06/2008 al n.21653 di formalità, come da certificazione notarile e copia dell'atto di compravendita posti in allegato.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

In base alla certificazione prodotta vi è continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

7. Regolarità amministrativa dei fabbricati

L'immobile oggetto di pignoramento è ante 1967 e, pertanto, realizzato in assenza di licenza edilizia. Per le modifiche ad esso apportate, è stata presentata presso il Comune di Rocca di Papa in data 10/12/2004 - richiedente la Sig.ra [REDACTED] - domanda di condono edilizio, protoc.n.26661, ai sensi della L.326/03, relativa alla definizione dell'illecito edilizio di trasformazione da locale cantina ad abitazione mediante realizzazione di un vano bagno e posa in opera infissi; per tale domanda di condono sono state pagate le relative oblazioni e i relativi oneri concessori. Va sottolineato che la domanda di condono di cui sopra risulta ancora in fase di istruttoria. Si precisa che l'altezza utile interna dell'immobile, difformemente da quanto risulta nella planimetria catastale, è inferiore a quella minima prevista dal D.M.75 ai fini dell'abitabilità.

8. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta occupato dagli esecutati unitamente al loro nucleo familiare.

9. Oneri condominiali

Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nella fattispecie, non sussistono oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

10. Confini dell'immobile

L'immobile confina con proprietà [REDACTED], particella 639 e via di Rocca Priora dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

11. Dati ipocatastali (Trascrizioni ed Iscrizioni)

L'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Roma del 24/06/1997, trascritto in RomalI il 04/08/1997 al n.17465 a favore della "Professional Ducato Leasing S.p.a.", con sede in Pisa, e contro [REDACTED], gravante per la quota pari ad 1/2 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

- **Ipoteca volontaria** iscritta in RomalI il 26/06/2008 al n.8546 a garanzia di un mutuo, a favore di Unicredit Banca S.p.A., con sede in Bologna, e contro [REDACTED] e [REDACTED], gravante per la quota pari ad 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

- **Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Velletri del 10/01/2012, trascritto in RomalI il 10 Aprile 2012 ai nn.11680/16794 di formalità a favore di Unicredit Spa, con sede in Bologna, e contro [REDACTED]

██████████, gravante per la quota pari ad 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.



12. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad Iva.

13. Criteri di formazione dei lotti

Data la singolarità dell'unità immobiliare pignorata, si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.



14. Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Rocca di Papa – località Campi Di Annibale – di beni simili a quello da stimare.

La stessa indagine ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto per tipologia-dimensioni-ubicazione-vetustà di costruzione e qualità delle rifiniture. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, procedendo ad una stima sintetica comparativa e tenendo conto delle caratteristiche di vendita coatta del bene, nonché della mancanza di regolarità amministrativa dell'immobile (spese amministrative, tecniche e varie necessarie per la definizione dell'illecito edilizio) e soprattutto della mancanza del requisito dell'abitabilità che rende l'immobile non idoneo all'uso residenziale e pertanto valutabile come locale deposito, si è così determinato il corrente prezzo di mercato dell'immobile in esame pari ad Euro 1.000,00 il metro quadrato di superficie convenzionale.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
VALUTAZIONE	mq.62.00	€/mq.1.000,00	€. 62.000,00	1/1	€. 62.000,00
LOTTO N°1	mq.62,00	€/mq.1.000,00	€.62.000,00	1/1	€. 62.000,00

VALORE LOTTO N.1: € 62.000,00

euro sessantaduemila/00



15.Schema riassuntivo Perizia

TRIBUNALE DI VELLETRI
Esecuzione Immobiliare n.30/12 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da	Unicredit Spa
Nei confronti di	██████████
Con l'intervento di	

G.E.	Dott. Riccardo Audino
Esperto C.T.U.	Arch. Patrizia Giovanna Rivieccio

Prezzo base d'asta	€. 62.000,00
Comune	Rocca di Papa Prov.di Roma
Zona/Località	Campi Di Annibale
Indirizzo	Via di Rocca Priora numero civico 11, piano T
Diritti di piena proprietà	██████████ per la quota di ½ in regime di comunione ██████████ per la quota di ½ in regime di comunione
Superficie convenzionale	Mq. 62,00
Stato di manutenzione	Sufficienti
Stato dell'immobile	Occupato dagli esecutati unitamente al loro nucleo familiare.
Tipologia immobile	Abitazione in palazzina fronte strada unico livello sita al piano terra
Pertinenze	Annessa corte esterna

Dati identificativi catastali:

Comune di Rocca di Papa Prov. di Roma
Indirizzo: Via di Rocca Priora n.57 – piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Vani	Rendita
6	297	501	A/4	3	3,5	€ 155,45

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16. Riepilogo per bando d'asta

DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto n.1

Piena proprietà di abitazione in palazzina fronte strada unico livello, sita nel Comune di Rocca di Papa (Rm) – Campi Di Annibale, in via di Rocca Priora civico 11. L'appartamento, sito al piano terra, è occupato dagli esecutati unitamente al loro nucleo familiare, ed è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno con annessa corte esterna. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva di mq.62,00.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rocca di Papa, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta così censite:

Foglio 6 - Particella 297 - sub 501, Via di Rocca Priora n.57, piano T – Categ. A/4 – Classe 3 – Consistenza vani 3.5 – Rend.Cat. € 155.45

L'immobile confina con proprietà [REDACTED] particella 639 e via di Rocca Priora dalla quale si accede, salvo se altri o variati confini.

La destinazione d'uso dell'immobile in oggetto è stata trasformata abusivamente da locale cantina ad abitazione; per la definizione di tale illecito edilizio, è stata presentata al Comune di Rocca di Papa domanda di condono (ai sensi della L.326/03), ancora in fase di istruttoria. Si precisa che l'altezza utile interna dell'immobile è inferiore a quella minima richiesta dal D.M.75 ai fini dell'abitabilità.

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad IVA.

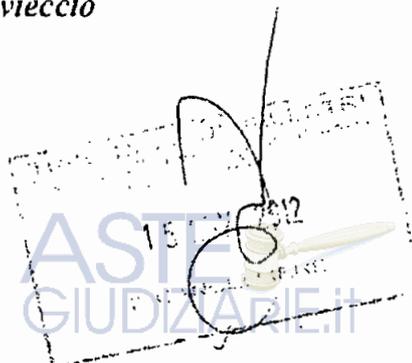
VALORE LOTTO N.1: € 62.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREZZO BASE D'ASTAEURO 62.000,00

L'ESPERTO C.T.U.

Architetto Patrizia Giovanna Riveccio



ASTE
GIUDIZIARIE.it