

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare
BARCLAYS BANK PLC



Procedura n° 537/06

Giudice Esecutore dott. Riccardo Audino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Tecnico incaricato arch. Daniela Mongini
iscritta all'Albo degli Architetti di Roma al n° 7690
iscritta all'Albo Civile del Tribunale di Velletri al n°1355
con studio in Pomezia via Cavour, 30*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta arch. Daniela Mongini, con studio in Pomezia, via Cavour n° 30, in data 20.05.2009 ha prestato giuramento in qualità di C. T. U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Verificare, 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 e 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'art. 30 del D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. Descrivere, 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.);
3. 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 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 dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D. P. R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40. Comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47;
7. 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 sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, alla 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 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 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 di riscatto;
12. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui nsi 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 in data anteriore 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);
13. Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI STIMA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

- a) Il bene oggetto della presente relazione è sito in Comune di Velletri, in via Appia Antica n° 84. E' costituito da un fabbricato ad uso residenziale, con annessa corte esclusiva, composto da un piano terra e un piano primo mansardato.

L'immobile è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 96, part. 682, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 724,33, piano T - 1.

b) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni:

Trascrizioni a favore:

- Atto di compravendita a rogito notaio Caparrelli di Velletri del 02.08.2001 Rep. 70419 trascritto presso la C.R.R. II di Velletri il 03.08.2001 ai nn° 3544/242 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per ½ (un mezzo) ciascuno della proprietà e contro [REDACTED] nati entrambi a [REDACTED] rispettivamente

Come descritto nel Certificato Notarile a firma del Notaio Siracusano, depositato in Cancelleria il 12.06.2007, ai Venditori il bene era pervenuto per costruzione su porzione di terreno acquistato [REDACTED]

[REDACTED] identificato in NCT al Foglio 96 part. 281 ora 682, in seguito al tipo mappale n° 1465 del 28.09.2004, su porzione del quale insiste il bene oggetto della presente relazione; giusto atto di compravendita redatto dal Notaio Caparrelli in data 08.07.1991 Rep. 59583 trascritto il 23.07.1991 ai nn° 3854/2730.

[REDACTED] il suddetto terreno era pervenuto per acquisto dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal Notaio G. Collosi di Velletri, in data 27.08.1974 rep. 74806 trascritto a Velletri il 18.09.1974 Reg. Part. 2640.

Iscrizioni a carico

- **Ipoteca volontaria** a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. ARL con sede in Milano e contro [REDACTED] forza dell'atto redatto dal Notaio Mangiapane di Roma in data 03.07.1997 Rep. 57262 ed iscritta presso la C.R.R.II di Velletri in data 11.07.1997 ai nn° 2793/380 e gravante sul bene distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 96, part. 682.
- **Ipoteca volontaria** a favore di Banca Woolwich Spa oggi Barclays Bank PLC con sede in Milano, giusto atto di fusione per incorporazione redatto dal Notaio Guasti di Milano in data 08.03.2004 Rep. 43441 e contro [REDACTED] giusto atto di mutuo redatto dal Notaio Caparrelli in data 02.08.2001 Rep. 70420 iscritta presso la C.R.R.II in data 03.08.2001 ai nn° 3545/679.
- **Pignoramento immobiliare** a favore di Barclays Bank PLC con sede in Milano notificato [REDACTED] in data 12.12.2006 Rep. 1158 e trascritto presso la C. R.R.II in data 27.02.2007 ai nn° 1172/721.

2. DESCRIZIONE DEL BENE:

L'unità immobiliare ha destinazione residenziale ed è sita in Comune di Velletri al civico 84 di via Appia Antica ed è distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 96, part. 682, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 724,33, piano T - 1.

Confina con proprietà [redacted] su due lati del terreno, proprietà [redacted] e proprietà [redacted] salvo altri.

L'accesso è consentito da un vialetto che costeggia il terreno di proprietà e si attesta sulla via Appia Antica.

La struttura è in muratura portante con copertura a tetto.

Il piano terra ha una superficie lorda totale di mq. 155,00 circa ed è suddiviso in due porzioni: una residenziale con superficie lorda totale di circa mq. 77,30 e una destinata a magazzino con una superficie lorda totale di mq. 77,70.

La porzione residenziale è ripartita in una cucina abitabile, un bagno e un soggiorno - pranzo.

Le tramezzature, in prevalenza muri portanti, sono intonacate e tinteggiate, quelle della cucina e del bagno sono in parte rivestite di mattonelle in ceramica.

Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle di ceramica del tipo "cotto". Gli infissi esterni sono in alluminio con luci in vetrocamera e persiane di protezione, quelli interni sono in legno.

L'angolo dell'edificio prospiciente la cucina è protetto da una tettoia con struttura in legno la cui superficie totale è di mq. 45,00.

Il magazzino, come sopra detto, ha una superficie lorda totale di mq. 77,70.

E' rifinito a rustico e ha apertura di accesso carrabile di circa ml. 3.50 protetta da portone in metallo a scorrimento.

Il piano primo ha una superficie lorda totale di mq. 123,00 ripartita in quattro camere, due bagni e un disimpegno.

Ha, come il piano terra, tramezzature in prevalenza costituite da muri portanti intonacati e tinteggiati, quelle dei bagni sono in parte rivestite di maioliche. Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle di ceramica.

Gli infissi sono in legno, quelli esterni hanno luci in vetrocamera e persiane di protezione. Il piano è dotato di un'ampia terrazza con una superficie di mq. 32,00. Ha parapetto in muratura con copertina di protezione in pietra.

La scala di collegamento è a due rampe e ha i gradini rivestiti in ceramica; il mancorrente e il parapetto sono in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione appare buono.

All'edificazione è annessa la corte esclusiva con superficie di circa 2.500 mq., in parte condotta a giardino e in parte a piazzale.

Riepilogo delle superfici lorde (comprehensive della muratura)

Destinazione d'uso	Superficie mq.	Coefficienti correttivi	Superficie tot. mq.
Residenziale P. T.	77,30		77,30
Tettoia	45,00	0,15	6,75
Magazzino	77,70	0,60	46,62
Residenziale P.P.	123,00		123,00
Terrazza	32,00	0,15	4,80
Giardino	2.500,00	0,15	375,00
Superficie totale			633,47

3. CONFORMITA' A QUANTO CONTENUTO NEL PIGNORAMENTO

Quanto contenuto nel pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri il 12.12.2006 Rep. 1158 e trascritto presso la C. RR. II in data 27.02.2007 ai nn° 1172/721, risulta conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che l'indirizzo corretto è via Appia Antica (segmento che incrocia la via Sole luna) e il numero civico dell'edificio è l'84.

4. AGGIORNAMENTI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta accatastata al Foglio 96, part. 682, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 724,33, piano T – 1. La planimetria è stata depositata il 22.02.1996 n° 15977.1/1997 in atti dal 08.09.1999.

5. DESTINAZIONE DI P. R. G.

Secondo il PRG vigente in Comune di Velletri, l'area su cui insiste l'edificato ricade in zona "E" Agricola – Tipo C.

6. CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico risulta inoltrata, a nome di [REDACTED] richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 724/94. L'Ufficio Speciale Sanatoria Edilizia – Gestione Autorizzazioni L. 1497/39 del Comune di Velletri ha espresso parere favorevole con Determina n° 93 del 31.07.2000. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Ufficio Centrale per i Beni Ambientali e Paesaggistici con decreto del 10.11.2000 ha annullato il suddetto provvedimento e dichiarato illegittima la relativa sanatoria.

Contro tale provvedimento annullativo è stato inoltrato, [REDACTED]

[REDACTED] Ricorso al Tribunale Amministrativo del Lazio in data 15.03.2001 n° 0098. A tutt'oggi da parte del TAR non è stato emesso giudizio.

Pertanto allo stato di fatto attuale, l'edificio non è conforme agli strumenti urbanistici.

7. ALIENABILITA' DEL BENE

Il bene è alienabile in un unico lotto. Stante quanto specificato nel punto precedente, si rileva che al momento (in mancanza di sentenza del TAR) l'immobile ha scarse possibilità di richieste.

8. Il bene è di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] ed è stato pignorato come tale.

9. L'unità immobiliare è attualmente occupata [REDACTED]

10. Il bene non è occupato da coniuge separato.

11. I beni ricadono in area dichiarata di notevole interesse con D. M. del 14.02.1959 con il quale veniva apposto il vincolo paesistico, ricadono all'interno del perimetro di P. T. P. n° 9 Zona VE 7/2.

12. VALUTAZIONE

Criterio di Stima: La stima riguarda un bene che deve essere posto in vendita.

Il valore da determinare pertanto è il più probabile valore di mercato, determinato con il metodo comparativo diretto, facendo cioè riferimento al prezzo di mercato e mediando il valore ricavato con quello ottenuto utilizzando le stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Fonti di informazione: Catasto di Roma, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Velletri, fonti dirette relative all'andamento del mercato per costruzioni o parti di costruzioni simili.

Bibliografia di riferimento relativa ai coefficienti correttivi: "La Valutazione Immobiliare nel Diritto e nella Pratica" Maria Elisabetta Persico, Francesca Zanella, Barbara Antonuzi, Nehira Boursier Niutta; Giuffrè Editore febbraio 2004.

Valutazione delle superfici

Destinazione d'uso	Superficie mq.	Coefficienti correttivi	Superficie tot. mq.
Residenziale P. T.	77,30		77,30
Tettoia	45,00	0,15	6,75
Magazzino	77,70	0,60	46,62
Residenziale P.P	123,00		123,00
Terrazza	32,00	0,15	4,80
Giardino	2.500,00	0,15	375,00
Superficie totale			633,47

Dalle indagini di mercato eseguite localmente presso gli operatori specializzati nel settore e presso società con banche dati specifiche è emerso che il prezzo medio di vendita di immobili residenziali nel territorio comunale è compreso nell'intervallo tra €/mq 1.500,00 e €/mq 2.000,00.

Nel caso in oggetto, tenuto conto della localizzazione, della tipologia edilizia, dell'epoca di edificazione e dello stato di conservazione e manutenzione, si ritiene congruo utilizzare un valore di mercato pari € 1.500,00.

Pertanto avremo mq. 633,47,00 x 1.500,00 = € 950.205,00

Secondo la banca dati relativa all'anno 2009, primo semestre, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il valore di mercato nella zona (Zona Agricola) è compreso tra €/mq 1.400,00 e €/mq 1.800,00.

Il valore più congruo da utilizzare è di €/mq 1.400,00.

Avremo quindi mq. 633,47 x 1.400,00 = € 886.858,00

Facendo la media tra i due valori avremo:

€ (950.205,00 + 886.858,00) : 2 = € 918.531,50

Per quanto specificato al punto 6. si applica un abbattimento del 20% sul valore finale.

Avremo pertanto € 918.531,50 – 20% = € 734.825,20

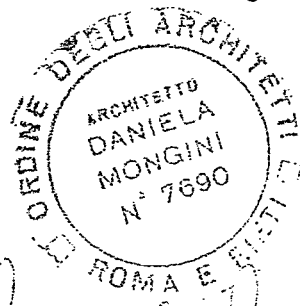
Prezzo base d'asta dell'immobile.

Il valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, è pari ad

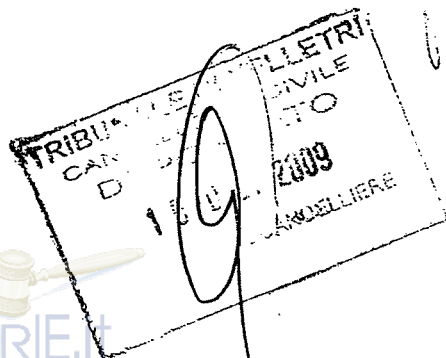
€ 734.825,20 (settecentotrentaquattromilaottocentoventicinque/20).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito
Arch Daniela Mongini



Daniela Mongini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

L'unità immobiliare ha destinazione residenziale ed è sita in Comune di Velletri al civico 84 di via Appia Antica ed è distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 96, part. 682, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 724,33, piano T – 1.

Confina con proprietà [REDACTED] su due lati del terreno, proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo altri.

L'accesso è consentito da un vialetto che costeggia il terreno di proprietà e si attesta sulla via Appia Antica.

La struttura è in muratura portante con copertura a tetto.

Il piano terra ha una superficie lorda totale di mq. 155,00 circa ed è suddiviso in due porzioni: una residenziale con superficie lorda totale di circa mq. 77,30 e una destinata a magazzino con una superficie lorda totale di mq. 77,70.

La porzione residenziale è ripartita in una cucina abitabile, un bagno e un soggiorno – pranzo.

Le tramezzature, in prevalenza muri portanti, sono intonacate e tinteggiate, quelle della cucina e del bagno sono in parte rivestite di mattonelle in ceramica. Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle di ceramica del tipo "cotto". Gli infissi esterni sono in alluminio con luci in vetrocamera e persiane di protezione, quelli interni sono in legno.

L'angolo dell'edificio prospiciente la cucina è protetto da una tettoia con struttura in legno la cui superficie totale è di mq. 45,00.

Il magazzino, come sopra detto, ha una superficie lorda totale di mq. 77,70.

E' rifinito a rustico e ha apertura di accesso carrabile di circa ml. 3.50 protetta da portone in metallo a scorrimento.

Il piano primo ha una superficie lorda totale di mq. 123,00 ripartita in quattro camere, due bagni e un disimpegno.

Ha, come il piano terra, tramezzature in prevalenza costituite da muri portanti intonacati e tinteggiati, quelle dei bagni sono in parte rivestite di maioliche. Le pavimentazioni sono realizzate in mattonelle di ceramica.

Gli infissi sono in legno, quelli esterni hanno luci in vetrocamera e persiane di protezione. Il piano è dotato di un'ampia terrazza con una superficie di mq. 32,00. Ha parapetto in muratura con copertina di protezione in pietra.

La scala di collegamento è a due rampe e ha i gradini rivestiti in ceramica; il mancorrente e il parapetto sono in legno.

Lo stato di conservazione e manutenzione appare buono.

All'edificazione è annessa la corte esclusiva con superficie di circa 2.500 mq., in parte condotta a giardino e in parte a piazzale.

Prezzo base d'asta dell'immobile.

€ 734.825,20 (settecentotrentaquattromilaottocentoveanticinque/20).

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare
BARCLAYS BANK PLC



Procedura n° 537/06

Giudice Esecutore dott. Riccardo Audino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

CHIA RIMENTI

28/3/09
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta Daniela Mongini, con studio in Pomezia, via Cavour n° 30, in riferimento ai quesiti posti dall'Avv. Claudio Migliorisi, Vale a dire:

1. Il Consulente nominato voglia illustrare se il bene è comunque vendibile e quali sarebbero i costi eventuali per una regolarizzazione delle irregolarità riscontrate;
2. Che il consulente voglia precisare se il valore di stima è quello effettivamente indicato in perizia a fronte del valore erogato dalla Banca a titolo di finanziamento per l'acquisto.

Circa il primo quesito, va precisato che la scrivente non è certo titolata a decidere se il bene, alla luce di quanto disposto dal Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio possa o no essere alienato.

Eventualmente posso suggerire che, secondo quanto disposto dall'art. 40 della Legge 47/85 e poi esteso alle successive leggi 724/94 e 326/2003, l'eventuale acquirente possa inoltrare nuova domanda di condono. Nel dispositivo della sentenza peraltro si lascia intravedere l'eventualità suggerita nelle prime righe di pag. 7.

In riferimento a quanto richiesto al punto 2. preciso che la stima, come specificato in relazione è stata effettuata con il metodo comparativo e sui valori minimi proposti sia dal mercato che dall'Agenzia del Territorio.

Ciò che in effetti è singolare è l'eventuale valutazione della Banca.

Se il mutuo erogato fosse stato riferito al valore dell'immobile, quest'ultimo è stato valutato a € 122,30 al mq. ovvero circa 245 delle vecchie Lire.

Il calcolo è diretto $€ 77.468,53 : 633,47 = € 122,30$.

Ritengo più probabile che il mutuo erogato fosse stato "garantito" dal valore ben più alto dell'immobile.

In fede

ARQUITTO
DANIELA
MONGINI
N. 7690
F. RIETI
ARQUITTO
DELLA
CIRCOLO
F. RIETI



ASTE
GIUDIZIARIE.it