

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare N° 661/1993

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Il Giudice dell'esecuzione Dott. [REDACTED] nell'udienza del giorno 03.04.2007, ha conferito al sottoscritto Dott. Arch. Luca Sevieri, con studio professionale in Genzano di Roma, Via S. Silvestri n° 29, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti e disposizioni:

- 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;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, 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, della relativa richiesta;

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

- 2) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 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 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) **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;
- 5) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 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 della normativa urbanistico — edilizia, **descriva** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e **dica** 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) **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; **alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 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 congruagli 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. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 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 certa anteriore

alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** 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 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;

- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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;
- 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);



Il Giudice ha disposto, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, 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 precedenti 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;
- c) **intervenga** 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;
- d) **depositi**, 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;
- e) **allegghi** 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);
- f) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza 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 alla vendita;

g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) **provveda** 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 l, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto, dopo aver preso visione degli atti di pignoramento, nonché della certificazione ipo-catastale allegata agli atti di esecuzione, effettuava i rilievi sul posto, accedendo agli immobili ed effettuando i relativi sopralluoghi in data 07 maggio 2007.

Del suddetto accesso veniva redatto il formale verbale di sopralluogo, sottoscritto dagli intervenuti, che si allega alla presente Relazione (**Allegato 1**).

Al sopralluogo è intervenuto, oltre al sottoscritto, la seguente persona:

l) **[REDACTED]**, figli dell'esecutato defunto così come da certificato di morte che si allega (**Allegato 2**).

Con la sottoscrizione del suddetto verbale di sopralluogo la parte in causa convenuta nel corso delle operazioni peritali forniva, inoltre, informazioni relative allo stato degli allacciamenti dei servizi a rete e degli impianti dell'immobile di cui trattasi.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



In risposta al quesito n. 1, che recita:

- *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 visite catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- *acquisisca, 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, della relativa richiesta;*
- *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

Per quanto attiene al primo punto del quesito, il sottoscritto dichiara:

La documentazione in atti appare completa ed atta ad identificare l'unità immobiliare nel suo complesso ma non dello stato attuale completamente rinnovato in virtù del frazionamento dello stesso immobile in due unità immobiliari di cui una venduta in data 20.09.1963 all' [REDACTED], così come di seguito specificato.



Per quanto attiene al secondo punto del quesito, il sottoscritto dichiara:

In base alla documentazione in atti (Allegato 3), a carico della [REDACTED]

[REDACTED] risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. formalità n. [REDACTED] del [REDACTED] settembre [REDACTED] ipoteca a garanzia di mutuo iscritta a favore della [REDACTED] contro [REDACTED];
2. formalità n. [REDACTED] dell' [REDACTED] dicembre [REDACTED] trascrizione di atto di pignoramento a favore della [REDACTED] contro [REDACTED].

Per quanto attiene al terzo punto del quesito, il sottoscritto dichiara:

Le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene sono state nuovamente accatastate dal sottoscritto e si allegano alla presente relazione.

Per quanto attiene al quarto punto del quesito, il sottoscritto dichiara:

Dalla Certificazione prodotta relativa alle trascrizioni non risulta trascritto alcun atto traslativo nel ventennio; risulta depositata agli atti nota di trascrizione dell'atto del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] 1961, rep. [REDACTED] registrato in Anzio il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliare di Roma il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità con il quale [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] acquistava da [REDACTED], locale in Via Alcide De Gaspari, 49 (già Via Don Minzoni), distinto al N.C.E.U. al foglio 23, particella n. 410, sub. 3/parte, categoria C/2.

In risposta al quesito n. 2, che recita:

“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.)”:

il sottoscritto dichiara:



DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto della presente Relazione di stima è ubicato nel centro storico del Comune di Albano Laziale (RM) in Via Alcide de Gasperi (già Via Don Minzoni) - civico 49 - costituisce porzione di un edificio di maggiori dimensioni ed è catastalmente così individuato:

- locale posto al piano terreno, - distinto in catasto al N.C.E.U. al foglio 23, part. 410, sub. 501; il tutto confinante con [REDACTED] proprietà [REDACTED], cortile proprietà [REDACTED], salvo altri (Allegato 7).

Descrizione dell'immobile.

1.a - Descrizione dell'immobile come da rilievo eseguito dal sottoscritto C.T.U.

Il sottoscritto C.T.U., nel sopralluogo eseguito in data 07.05.2007, ha rilevato quanto segue.

La porzione immobiliare fa parte di un edificio di maggior consistenza, in mediocre stato di conservazione, è posta al piano terreno, si sviluppa su di un unico livello ed ha forma rettangolare e sviluppa una **Superficie utile calpestabile di mq. 37,84** ed una **Superficie lorda complessiva pari a mq. 47,16**.

A detta porzione immobiliare, che occupa parte di un edificio di maggior consistenza, si accede tramite un accesso carrabile posto su Via Alcide de Gasperi e successivamente da cortile privato.

Detta porzione immobiliare al suo interno è costituita da n. 2 (due) vani di diverse

dimensioni.

Detta porzione immobiliare al suo interno originariamente era composta da n. 2 vani di diverse dimensioni con destinazione tinello e deposito.

La stessa, a seguito di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], in data [REDACTED] 1963, rep. [REDACTED], racc. [REDACTED], attualmente è costituita da n. 2 vani di dimensioni minori rispetto a quelli originari.

Come dichiarato dalla [REDACTED] figli [REDACTED] deceduti esecutori [REDACTED], negli anni passati il locale era utilizzato per la vendita del pesce fresco quindi i suddetti locali erano rispettivamente utilizzati l'uno come cella frigorifera e l'altro, quello antistante la medesima, a zona per la vendita dei prodotti ittici.

La porzione immobiliare è attualmente utilizzata come deposito dagli eredi così come dichiarato dalla [REDACTED] e verbalizzato dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 1).

L'altezza interna della suddetta porzione immobiliare è pari a mt. 3,70.

Al fine di meglio evidenziare le caratteristiche attuali dell'immobile oggetto della presente relazione, così come risultante dai rilevamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U., si allega alla presente l'elaborato grafico di rilievo (Allegato 4) e la documentazione fotografica relativa all'appartamento di cui trattasi (Allegato 5).

Le strutture verticali sono in struttura mista, con murature esterne in mattoni, mentre i solai sono realizzati con struttura latero - cementizia.

- Gli infissi interni sono realizzati in metallo;
- Gli infissi esterni sono realizzati parte in metallo parte in alluminio;
- La porta d'ingresso è realizzata in alluminio;
- I pavimenti sono realizzati in piastrelle di tipo civile di mediocre qualità;
- Le finiture generali del locale sia interne che esterne sono del tipo civile di

mediocre fattura.

L'unità immobiliare descritta è in mediocre stato di conservazione, sia nelle parti strutturali e murarie, sia negli intonaci interni, sia negli infissi interni ed esterni, nei pavimenti e negli impianti.

All'interno del locale sono presenti zone diffuse di umidità localizzate principalmente nel soffitto della parte terminale.

L'unità immobiliare:

- non è provvista di impianto di riscaldamento
- è provvista di tutte le predisposizioni per il collegamento alle utenze necessarie che attualmente, come dichiarato nel verbale di sopralluogo, risultano non collegate.

1.b - Divergenze riscontrate tra la planimetria catastale e la situazione attuale della porzione immobiliare come da rilievo eseguito dal sottoscritto C.T.U.

Le divergenze riscontrate dal sottoscritto sono le seguenti:

- 1) diversa posizione del portone di ingresso al locale;
- 2) diversa divisione interna a seguito di frazionamento dell'immobile;
- 3) trasformazione del vecchio portone d'ingresso in finestra;

In merito alla divergenza indicata al punto 2) il sottoscritto dopo aver proceduto agli accertamenti del caso, ha potuto riscontrare che l'esecutore in data 20 settembre 1963 con Atto di compravendita (**Allegato 8**) vendeva all' [REDACTED] parte dell'immobile oggetto di causa.

Ad oggi nessuna delle due parti ha mai provveduto all'aggiornamento catastale.

Al fine di meglio evidenziare le caratteristiche attuali del locale, così come risultante dai rilevamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U., si allega alla presente l'elaborato grafico di rilievo (**Allegato 4**) e la documentazione fotografica relativa al locale di cui

trattasi (Allegato 5).



In risposta al quesito n. 3, che recita:

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:



- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;*

il sottoscritto dichiara:

I dati indicati nel pignoramento in quanto ad indirizzo, numero civico, piano e confini, corrispondono, ma non corrisponde la documentazione catastale, in quanto l'immobile è stato frazionato in due unità immobiliari.

Per quanto riguarda la corrispondenza dei dati catastali si veda la risposta al punto 1.b del precedente quesito n. 2.

Nonostante ciò, i dati indicati in pignoramento, anche se parzialmente erronei, consentono l'esatta individuazione del bene.

In risposta al quesito - disposizione n. 4, che recita:

“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 dichiara:

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver proceduto ad effettuare l'esatto rilievo della porzione immobiliare oggetto di causa e riscontrato le variazioni già indicate nei precedenti punti, ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento catastale per le suddette variazioni, come da visure e planimetrie catastali che si allegano (Allegato 7).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In risposta al quesito n. 5, che recita:

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

il sottoscritto dichiara:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale, la porzione immobiliare di cui trattasi ricade in Zona A - Centro storico - così come indicato sulle tavole di P.R.G. e specificato nelle N.T.A. (Allegato 6).

In risposta al quesito n. 6, che recita:

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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”;

il sottoscritto dichiara:

Per quanto attiene al primo punto del quesito.

Premesso che la presunta data di realizzazione dell'immobile e quindi del locale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LUCA SEVERI ARCHITETTO
Via Sebastiano Silvestri, 29 – 00045 GENZANO DI ROMA

Pag. n. 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

oggetto di causa è antecedente al 1940 (così come riscontrato dalla planimetria catastale), in base alla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Albano Laziale, ai nominativi dei proprietari attuali e precedenti dell'immobile oggetto di causa, nulla risulta agli atti.

Da un'attenta analisi della tipologia edilizia e delle tecniche costruttive dell'edificio in oggetto e di quelli contigui si presume che la data di costruzione del medesimo possa risalire intorno agli anni quaranta, ovvero intorno alla data di accatastamento.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 1940 si rileva, come già descritto al punto 1.b del quesito n. 2, che l'attuale divisione interna ha subito dei cambiamenti in epoca posteriore al 1940 e precisamente in data 20 settembre 1963 quando il Sig. ██████████ con Atto di compravendita vendeva all'██████████ parte dell'immobile oggetto di causa.

Da una ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Albano Laziale effettuata in base ai nominativi dei proprietari dell'immobile oggetto di causa, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia e/o domanda di sanatoria, in merito alle divergenze riscontrate così come dichiarato e trascritto nel verbale di sopralluogo anche del Sig. ██████████

Per quanto attiene al secondo punto del quesito.

Le difformità riscontrate tra le planimetrie catastali e la situazione attuale, come da rilievo eseguito dal sottoscritto C.T.U., sono quelle già descritte nell'ambito della risposta al punto 1.b del quesito n. 2 e che qui si riportano per comodità di lettura:

- 1) diversa posizione del portone di ingresso al locale;
- 2) diversa divisione interna a seguito di frazionamento dell'immobile;
- 3) trasformazione del vecchio portone d'ingresso in finestra;

Il tutto meglio si evince dall'elaborato grafico di rilievo (Allegato 4) e dalla documentazione fotografica (Allegato 5)



Per quanto attiene al terzo punto del quesito.

Agli atti dell'U.T.C. del Comune di Albano Laziale non esistono richieste di condono per le difformità sopra riscontrate.

A parere del sottoscritto, gli abusi riscontrati ai punti del precedente paragrafo, risultano sanabili ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. 380/2001 e ricadendo in zona vincolata, occorre acquisire l'autorizzazione di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

In risposta al quesito n. 7, che recita:

“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 dichiara:

Il bene è vendibile in un unico lotto.

In risposta al quesito n. 8, che recita:

“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. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078”;

il sottoscritto dichiara:

Il bene oggetto di causa è costituito da una porzione immobiliare e pertanto, vendibile in un unico lotto.

La porzione immobiliare è pignorata nel suo complesso.

Per quanto sopra non si ritiene doversi procedere diversamente.

In risposta al quesito n. 9, che recita:

“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino 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 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”;

il sottoscritto dichiara:

L'immobile oggetto di causa è attualmente utilizzato dagli eredi dell'esecutato come dichiarato nel verbale di sopralluogo (Allegato 1).

In risposta al quesito n. 10, che recita:

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

il sottoscritto dichiara:

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore
esecutato.

In risposta al quesito n. 11, che recita:

*“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”;*

il sottoscritto dichiara:

A seguito di accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Laziale, il
sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che sul bene pignorato incombe il vincolo
paesaggistico di cui al Decreto Lgs. 42/2004 ed inoltre ricade nell'area del Parco dei
Castelli Romani.

Il Tecnico comunale ha altresì dichiarato che, in base alla documentazione
d'Ufficio del Comune di Albano Laziale, per l'immobile di cui trattasi non sussistono né
usi civici, né diritti demaniali.

La porzione immobiliare, costituendo parte di un edificio non oggetto di causa, è
gravato dai normali oneri di manutenzione e pulizia delle parti comuni.

In risposta al quesito n. 12, che recita:

"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)";

il sottoscritto dichiara:

12.a - Determinazione del valore della porzione immobiliare.

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica con il *metodo della capitalizzazione dei redditi* presunti alla actualità; in via sintetica con il metodo di *stima in base alla superficie vendibile*, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili similari, per condizioni e destinazione d'uso, rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

• **A - METODO ANALITICO**

Tale stima è basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito annuo della porzione immobiliare in oggetto e si opera determinando l'accumulo dei redditi annui che

all'attualità la suddetta porzione immobiliare è suscettibile di produrre.

Nel caso in oggetto, considerato che la porzione immobiliare ha destinazione d'uso magazzino/locale deposito e considerato il suo mediocre stato di conservazione, vista la sua ubicazione all'interno del Centro storico del Comune di Albano Laziale e precisamente in Via Alcide de Gasperi si ritiene che il reddito lordo mensile possa oscillare da un valore massimo pari a Euro 700,00 mese ad un valore minimo pari a Euro 500,00 mese per un valore medio presunto pari a Euro 600,00.

• Reddito mensile presunto	Euro 600,00
• Reddito annuo	Euro 7.200,00
Detrazioni:	
• Spese di manutenzione ordinaria	5 %
• Detrazioni per sfiti ed inesigibilità	3 %
• Spese per ammortamento	0,5 %
• Spese di amministrazione, gestione ed assicurazione	3,5 %
Totale percentuale di detrazione	12 % di 7.200,00 = Euro 864,00
• Spese annue per imposte	Euro 1.100,00
REDDITO NETTO:	
Euro 7.200,00 - 864,00 =	Euro 6.336,00
Imposte stimate (a detrarre)	Euro 1.100,00
TOTALE REDDITO NETTO (Rn)	Euro 5.236,00
Capitalizzazione: $C = (Rn \cdot 100) / s$	
C = valore dell'immobile	
Rn = reddito netto	Euro 5.236,00
s = saggio di capitalizzazione	3,85 %
$C = (5.236,00 \cdot 100) / 3,85 =$	Euro 136.000,00

Il valore della porzione immobiliare oggetto di causa calcolato con metodo analitico risulta essere di Euro 136.000,00 (Euro centotrentaseimila/00)



• B - METODO SINTETICO

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di mercato della porzione immobiliare, con destinazione d'uso magazzino/locale deposito, è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona.



In base a queste informazioni si ha che per immobili simili nella zona circostante e considerato il suo mediocre stato conservativo, i prezzi di compravendita si aggirano intorno ad Euro 2.000,00 al metro quadro, pertanto si ha:

- Superficie lorda complessiva	m ² 47,16 x Euro 2.000,00/mq =	Euro 94.320,00

- TOTALE		Euro 94.320,00
- Approssimando la cifra		Euro 94.000,00

(Euro novantaquattromila/00)



MEDIA VALORI STIMA "A" E "B" E PRESUNTO VALORE
DELL'APPARTAMENTO

A (metodo analitico)	Euro 136.000,00
B (metodo sintetico)	Euro 94.000,00
Somma	Euro 230.000,00
Euro 230.000,00 : 2 =	Euro 115.000,00



Dal suddetto valore di stima vanno dedotti gli oneri necessari per sanare le difformità riscontrate e rendere legittimo l'immobile, che vengono stimati - tra spese tecniche,



sanzioni ed oneri concessori - in Euro 5.000,00.

Per cui si ha:

Euro 115.000,00 - Euro 5.000,00 = Euro 110.000,00



Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di Euro 110.000,00 (diconsi Euro centodiecimila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'appartamento in esame.

Tanto dovevo in seguito all'incarico ricevuto.

Genzano di Roma, 18 ottobre 2007

Il C.T.U.

DOTT. ARCH. LUCA SEVIERI

-
1. [REDACTED]
 2. [REDACTED]
 3. [REDACTED]
 4. [REDACTED]
 5. [REDACTED]
 6. [REDACTED]
 7. [REDACTED] - Misure catastali e visure
 8. [REDACTED]
 9. [REDACTED]
 10. [REDACTED]

