

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 indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5o, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
7. **Dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **Dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito 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

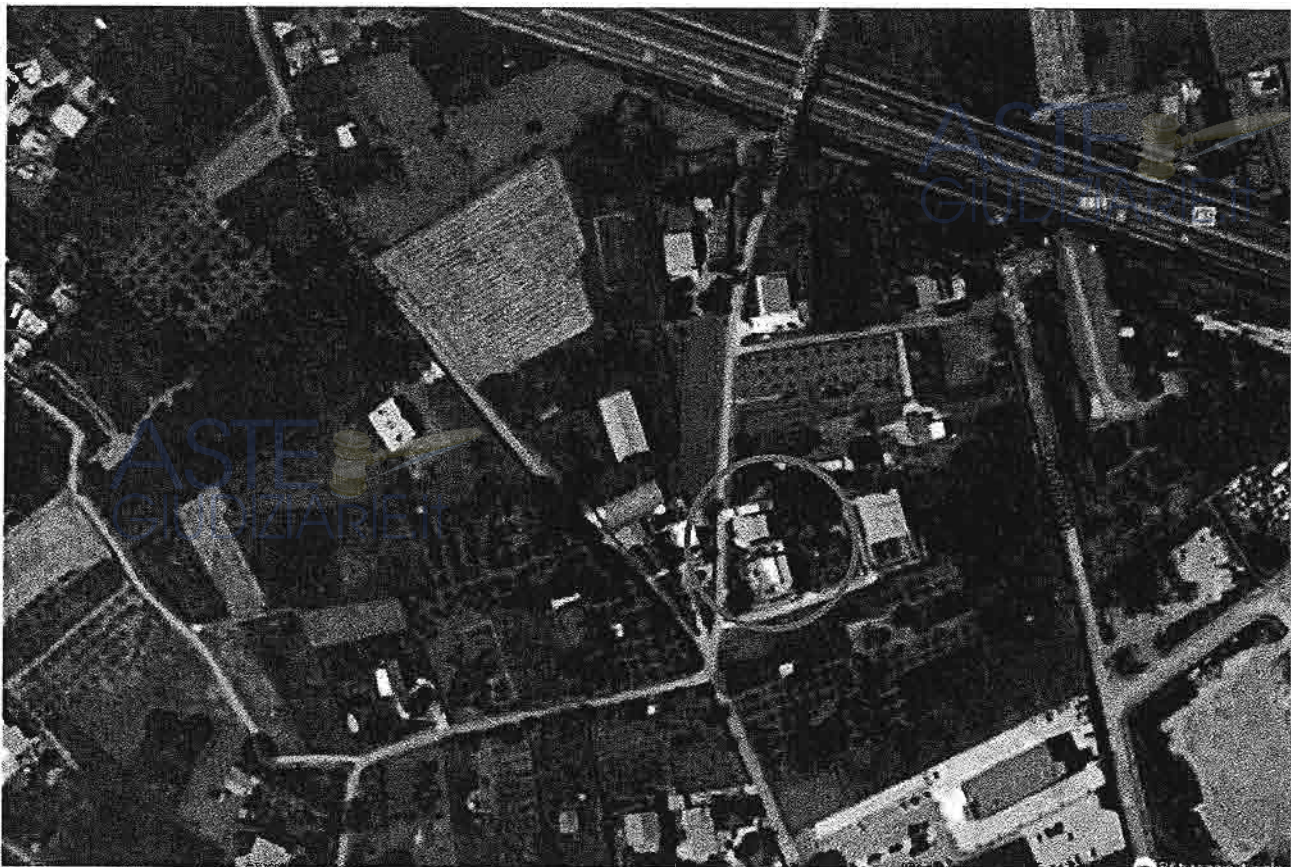
RELAZIONE PERITALE



Sommario

1. *Premessa.*
 - 1.a: Corretta identificazione del bene e dati catastali;
 - 1.b: Continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio;
 - 1.c: Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
 - 1.d: Destinazione urbanistica del lotto oggetto di esecuzione;
 - 1.e: Formazione dei lotti;
2. *Stato attuale dei luoghi, descrizione e proprietà dei beni esegutati*
3. *Caratteristiche costruttive*
4. *Dati identificativi catastali*
5. *Titoli di proprietà*
6. *Continuità della trascrizioni*
7. *Vincoli e oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria*
8. *Destinazione urbanistica delle aree*
9. *Regolarità amministrativa dell'immobile*
10. *Disponibilità dell'immobile*
11. *Oneri condominiali*
12. *Confini dell'immobile*
13. *Convenzione matrimoniale*
14. *Dati Ipotecari*
15. *Costo di cancellazione iscrizioni e trascrizioni*
16. *Assoggettamento ad Iva della vendita*
17. *Valutazione degli immobili*
18. *Criteri di formazione dei lotti*
19. *Considerazioni finali*
20. *Schema riassuntivo perizia*
21. *Riepilogo per bando d'asta*
22. *Riepilogo commerciale per pubblicità*
23. *Allegati*





Vista satellitare dell'area e dell'immobile: Comune di Colonna (Rm), via dei Pratonì Parti Comuni snc



Immobilie individuato nel N.C.E.U. del Comune di Colonna al Foglio 5, particella 783 sub. 1 e 2; la corte al Catasto terreni al Foglio 5 part. 782

Scala originale: 1:2000
 Datazione cartina: 2002
 Foglio n. 783/166/2014
 Foglio n. 783/166/2014

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

4. Dati identificativi catastali

A causa delle numerose incongruenze, difformità ed inesattezze rilevate dagli atti catastali lo scrivente ha dovuto effettuare una verifica approfondita presso l'ufficio centrale del Catasto di Roma al fine di chiarire con certezza l'articolazione del lotto oggetto di esecuzione che, come riportato nell'atto di pignoramento, era censito al Catasto Terreni al Foglio 5 part. 302 ed individuato come vigneto "1" di 1.210,00 mq e di proprietà della [REDACTED] (1/1); in precedenza tale particella risultava intestata alla [REDACTED] per ½ (500/1000) e alla [REDACTED] che sembrava avere sul lotto un Diritto di Concessione.

In seguito alle ricerche analitiche eseguite presso l'ufficio centrale del Catasto di Roma ed in seguito allo studio degli atti di compravendita, di cessione e delle sentenze emesse dai vari Tribunali lo scrivente ha provveduto, nonostante le oggettive problematiche, a rettificare gli atti catastali e ad avere finalmente un quadro chiaro delle consistenze ad oggi presenti sul lotto in oggetto.

Attualmente dopo la presentazione di tre volture catastali ed alla consegna di istanze di rettifica lo scrivente riporta, di seguito, le consistenze catastali presenti sulla ex particella 302.

- **Villino** censito nel N.C.E.U. del Comune di Colonna (Rm) al Foglio 5, part. 783, sub. 1, categ. A/4, Classe 3 Consistenza 4 vani, Località Pratonì Parti Comuni snc piano: T, Rendita Euro 168,78, intestato ai [REDACTED] e [REDACTED] proprietari di ½ ciascuno;

- **Locale autorimessa** censito nel N.C.E.U. del Comune di Colonna (Rm) al Foglio 5, part. 783, sub. 2, categ. C/6, Classe 1 Consistenza 37 mq, Località Pratonì Parti Comuni snc piano: S1, Rendita Euro 99,37, intestato ai [REDACTED] e [REDACTED] proprietari di ½ ciascuno;

- **Corte** censita al Catasto Terreni del Comune di Colonna (Rm) al Foglio 5, part. 782, Vigneto 1, Superficie 1.119,00 mq Località Pratonì Parti Comuni snc, Reddito aDominicale Euro 19,65, Reddito Agrario € 9,54, intestato ai [REDACTED] e [REDACTED] proprietari di ½ ciascuno;

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

$$R = \text{€} . 7.200,00 \text{ ed } S = \text{€} 7.200,00 \times 35 : 100 = \text{€} . 2.520,00$$
$$\text{€} 7.200,00 - 2.520,00 = \text{€} 4.680,00 \text{ (canone annuo netto)}.$$

Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$

ove $r = 2,8\%$

$$\text{€} . 4.680,00 / 0,028 = \text{€} . 167.142,00 =$$

€ . 167.000,00 in arrotondamento (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- a) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, di conservazione, della qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.
- b) dell'età e della vetustà dell'edificio;
- c) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano;
- d) della regolarità urbanistica e degli eventuali abusi commessi;
- e) del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto.
- f) della proprietà del bene;
- g) della disponibilità attuale del bene;
- h) dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre

Soprintendenza ai beni paesaggistici e ambientali: € 5.000,00

5. Sanzione pecuniaria applicata al fabbricato costruito abusivamente nel 2007 ed insistente sul lotto in oggetto: € 15.000,00
6. Spese di demolizione del fabbricato di cui sopra e rimessa in pristino del volume abusivo realizzato in adiacenza all'immobile censito in catasto al Foglio 5, part.IIa 783 sub. 1-2 (per il quale è stata presentata regolare domanda di sanatoria), compreso il trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta e sistemazione delle aree esterne : € 14.500,00

Per cui € 171.000,00 (valore mediato) – 39.076,94 (spese di cui ai punti 1-2-3-4-5-6) = € 131.923,06 = 132.000,00 in cifra tonda

Quota del 50% indicata dall'atto di pignoramento: € 132.000 / 2 = € 66.000,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 66.000,00*
(Euro sessantaseimila/00)*
*proprietà 500/1000

18.Criteri di formazione dei lotti

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita in considerazione delle caratteristiche specifiche del lotto sottoposto a pignoramento.

19.Considerazioni finali

Non si vuole aggiungere altro rispetto a quanto già ampiamente enunciato.

