

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 962/12



c/o



ARIE.it

EGOPR... U...
199 285
ANTONIO COLACECI
NETTUNO

27 Marzo 2015



ARKEUSSTUDIO DI GEOM. ANTONIO COLACECI
VIA DON MINZONI N. 65 - 00048 - NETTUNO (RM) - TEL./FAX. 069803540

TRIBUNALE DI VELLETRI

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. AUDINO

Consulenza Tecnica di Ufficio

(Esecuzione Immobiliare n° 962/12)

Causa civile promossa

da

[REDACTED], parte attrice, rappresentata e difesa dall' Avv.to Laura PALUMBO di Valmontone, elettivamente domiciliati in Via Genazzano n° 42, Valmontone

c o n t r o

[REDACTED] parte convenuta,

L'incarico si è articolato con il seguente sviluppo:

- Udienza di conferimento d'incarico: **14 Maggio 2014;**
- Data inizio delle operazioni peritali: **10 Giugno 2014;**
- Svolgimento delle indagini peritali: **16 Luglio, 16 Ottobre 2014;**
- Data originaria di deposito: **21 Ottobre 2014;**
- Istanze di proroga del termine di deposito della relazione: **17 Ottobre 2014;**
- Data originaria di rinvio: **20 Ottobre 2015;**
- Ricezione della relazione preliminare del custode: **/////;**
- Nuova data di rinvio a seguito delle proroghe concesse e delle relazioni ricevute: **/////.**

La relazione si articola nei seguenti capitoli con relativi paragrafi:

- 1) PREMESSE
 - 1.1 Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico
 - 1.2
- 2) QUESITI
- 3) RISPOSTA AI QUESITI
- 4) SINTESI CONCLUSIVA

1) PREMESSE**1.1. Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico**

Il giorno 14 del mese di Maggio dell'anno 2014, il sottoscritto **Geom. Antonio COLACECI**, con studio di Progettazione e Sicurezza in Nettuno, via Don MINZONI n. 65, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7285, era nominato C.T.U. nella causa [REDACTED] S.R.L. c/o [REDACTED]

Con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 20/12/2012 la [REDACTED] chiedeva al Tribunale medesimo, l'espropriazione del seguente immobile, di proprietà, all'iscrizione della suddetta causa, del Sig. [REDACTED] ubicato in comune di Montecompatri (RM) e precisamente:

- n. due abitazioni con accesso da Via delle Carrarecce n. 103, site nel Comune di Montecompatri, con annessa area comune, distinte in Catasto Urbano al foglio 20, particella 1326, sub 501, categoria A/7, rendita €. 774,69, valore catastale €. 97.610,94; foglio 20, particella 1326, sub 503, categoria A/7, rendita €. 309,87, valore catastale €. 39.043,62, confinante a Nord con p.lla 1391-1393, a Est con altra porzione di bifamiliare distinta dal sub. 502-504, a Sud con Via delle Carrarecce ed a Ovest con p.lla 597-1041.

2) 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 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); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e 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; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse 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 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 riduzione 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 agli 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 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 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 riscatto;
 12. **determinare** 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 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 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, 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 completa, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
 14. **inviare**, 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'art. 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;

15. **intervenire** 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;
16. **depositare**, 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;
17. **allegare** 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);
18. **allegare** 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;
19. **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
20. **provvedere** 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 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
21. **estrarre** copia di fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

3) RISPOSTA AI QUESITI

In adempimento dell'incarico conferitomi, lo scrivente, presa visione degli atti di pignoramento, recatosi presso gli uffici catastali, prima, e comunali dopo il giorno 16.10.2014 ha effettuato l'accesso nell'immobile di causa, sito in comune di Montecompatri, e precisamente in via delle Carrarecce n. 103, ed ha effettuato il rilievo fotografico dell'immobile stesso, nonché il rilievo planimetrico interno del fabbricato.

Quindi, presa visione degli atti e dell'immobile oggetto dell'attuale perizia, è in condizione di esporre quanto segue:

1° QUESITO

-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 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); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti);

Dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo di causa inizialmente gli immobili oggetto di pignoramento erano individuati in catasto al foglio 20, particella 1326, subb. 501-502-503-504 per una quota pari al 50%, ma in considerazione del fatto che in data 30/10/2012 con atto di divisione del Notaio PERROTTA, al Sig. [redacted] venivano attribuiti gli immobili distinti in catasto al foglio 20, particella 1326, subb. 501-503, per la quota pari all'intero, così come evidenziato nella nota di trascrizione del pignoramento n. 3175 di formalità (n. gen. 4404) del 30/01/2013, la presente perizia valuterà gli immobili così come individuati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Si precisa che, successivamente, con atto di compravendita del Notaio PERROTTA di Roma, reberitorio 48066, in data 21/02/2013, l'immobile individuato al foglio 20, particella 1326, sub 501, veniva venduto dal Sig. GARA Claudio al Sig. [redacted] ma dato che l'atto è intervenuto dopo il pignoramento non viene considerato ai fini della presente perizia, in tal caso con formalità n. 405 del 09/01/2014 veniva chiesta l'inefficacia del medesimo atto.

Per gli immobili oggetto della citata perizia la documentazione presente in atti è completa, tale da permettere al sottoscritto CTU di redigere in maniera precisa la propria perizia estimativa.

Gravano sugli immobili in oggetto, le formalità riportate nella Relazione Notarile del Notaio Andrea FONTECCHIA depositata in atti il 24/04/2013.

2° QUESITO

- 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.);

L'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, è sito nel Comune di Grottaferrata, e precisamente:

- ❖ **quota intera di unità immobiliare in Via delle Carrarecce n. 103**, composta da piano terra e primo, confinante a Nord con altra proprietà p.la 1391-1393, ad Est con altro fabbricato distinto al sub 502, a Sud con Via delle Carrarecce ed a Ovest con altra unità oggetto di stima, in catasto al sub 503, distinto in catasto con i seguenti identificativi:

a. foglio 20 – p.la 1326, sub 501 (abitazione), piano terra e primo;

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, bagno e due ripostigli, oltre a portico, al piano terra; tre camere, un bagno, cabina armadio oltre a balconi al piano primo.

La superficie utile dell'abitazione è di mq 152,92 circa, mentre il portico è di mq 48,04 circa ed i balconi sono di mq 41,79 circa. Completa l'immobile area comune esterna.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono:

- struttura portante: in cemento armato;
- solaio: travetti e pignatte;
- copertura: a tetto con sovrastante tegole in cotto;
- pareti esterne: muratura tipo poroton con intonaco civile tinteggiato;
- pareti interne: a forati con tre e sei fori con intonaco civile tinteggiato;
- rivestimenti bagni e cucine: in maiolica ceramicata;
- pavimentazione interna: in monocottura;
- pavimentazione balconi: in monocottura;
- infissi interni: finestre in legno e porte tamburate;
- infissi esterni: persiane in ferro;
- portone di ingresso all'abitazione: blindato in legno;
- impianto elettrico: del tipo sfilabile;
- impianto idrico: sottotraccia (probabilmente in polipropilene);
- impianto termico: autonomo con caldaia esterna;

- scale di collegamento: in cemento rivestite in marmo travertino.

Allo stato attuale l'immobile, adibito ad abitazione, è completo ed abitabile ed in buone condizioni e risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

- ❖ **quota intera di unità immobiliare in Via delle Carrarecce n. 103**, composta da piano terra confinante a Nord con altra proprietà p.lla 1391-1393, ad Est con altra unità oggetto di stima, in catasto al sub 501, a Sud con Via delle Carrarecce ed a Ovest con altra p.lla 597-1041, distinto in catasto con i seguenti identificativi:
 - b. foglio 20 – p.lla 1326, sub 503 (abitazione), piano terra;

L'abitazione è composta da soggiorno, angolo cottura, camera e bagno.

La superficie utile dell'abitazione è di mq 63,41 circa.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono:

- struttura portante: in cemento armato;
- solaio: travetti e pignatte;
- copertura: a tetto con sovrastante tegole in cotto;
- pareti esterne: muratura tipo poroton con intonaco civile tinteggiato;
- pareti interne: a forati con tre e sei fori con intonaco civile tinteggiato;
- rivestimenti bagni e cucine: in maiolica ceramicata;
- pavimentazione interna: in monocottura;
- pavimentazione balconi: in monocottura;
- infissi interni: finestre in legno e porte tamburate;
- infissi esterni: grate in ferro;
- portone di ingresso all'abitazione: blindato in legno;
- impianto elettrico: del tipo sfilabile;
- impianto idrico: sottotraccia (probabilmente in polipropilene);
- impianto termico: autonomo con caldaia esterna;
- scale di collegamento:

Allo stato attuale l'immobile, adibito ad abitazione, è completo ed abitabile ed in buone condizioni e risulta libero ed a disposizione dell'esecutato e della sua famiglia.

3° QUESITO

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;

La descrizione dei beni è conforme (per quanto riguarda indirizzo, numero civico, piano) a quella contenuta nell'atto di pignoramento, ma si differisce invece nei dati catastali e nella quota di proprietà in quanto gli immobili nell'atto di pignoramento erano, inizialmente, individuati in catasto al foglio 20, particella 1326, subb. 501-502-503-504 per una quota pari al 50%, ma a seguito di atto di divisione del Notaio PERROTTA, in data 30/10/2012, il Sig. [redacted] diveniva proprietario degli immobili distinti in catasto al foglio 20, particella 1326, subb. 501-503, per la quota pari all'intero,

così come riportati nella nota di trascrizione del pignoramento n. 3175 di formalità (n. gen. 4404) del 30/01/2013.

4° QUESITO

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;

A seguito dei sopralluoghi si è riscontrato che l'immobile corrisponde alle planimetrie catastali depositate.

5° QUESITO

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile oggetto di esecuzione ricade in Zona Agricola "E1".

6° QUESITO

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 agli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

- L'immobile sito in Via delle Carrarecce n. 103 e distinto in catasto al foglio 20 – p.la 1326, sub 501 (abitazione), al piano terra e primo, è stato realizzato, per mq 74,03 di superficie residenziale, con Concessione Edilizia n. 7 del 13/06/1995, protocollo 8909;
- La rimanente parte di superficie residenziale, del sub 501, pari a mq 78,89 e l'intero immobile distinto in catasto al foglio 20 – p.la 1326, sub 503 (abitazione) al piano terra, sono completamente abusivi e per gli stessi non risulta nessuna domanda di sanatoria depositata in Comune di Montecompati.
- Le incongruenze immobiliari potranno essere comunque denunciate con domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal decreto di assegnazione così come stabilito dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Non esistono richieste di agibilità per l'immobile oggetto della presente consulenza.

7° QUESITO

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;

Per quanto riguarda la formazione di lotti di vendita, tenuto conto dei dati catastali distinti e di due ingressi agli immobili separati, le unità in oggetto costituiranno due lotti, come di seguito descritti:

LOTTO 1

Quota intera di unità immobiliare, sita nel Comune di Montecompatri, con ingresso da Via delle Carrarecce n. 103, formato da piano terra e primo. Distinto in catasto al foglio 20 – p.lla 1326, sub 501 (abitazione). L'immobile confina a Nord con altra proprietà p.lla 1391-1393, ad Est con altro fabbricato distinto al sub 502, a Sud con Via delle Carrarecce ed a Ovest con altra unità oggetto di stima in catasto al sub 503.

LOTTO 2

Quota intera di unità immobiliare, sita nel Comune di Montecompatri, con ingresso da Via delle Carrarecce n. 103, formato da piano terra. Distinto in catasto al foglio 20 – p.lla 1326, sub 503 (abitazione). L'immobile confina Nord con altra proprietà p.lla 1391-1393, ad Est con altra unità oggetto di stima in catasto al sub 501, a Sud con Via delle Carrarecce ed a Ovest con altra p.lla 597-1041.

8° QUESITO

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;

Gli immobili sono pignorati per l'intero compendio.

9° QUESITO

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 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;

- Gli immobili siti in Via delle Carrarecce n. 103 risultano occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia;

10° QUESITO

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Nulla da riferire al presente quesito.

11° QUESITO

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 riscatto;

Per l'immobile sito in Via delle Carrarecce n. 103 non esistono vincoli di cui al quesito.

12° QUESITO

determinare 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 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 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; 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)

STIMA ANALITICA

La stima analitica è basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare.

Per una corretta stima bisogna:

1. Esaminare i fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
2. Determinare in reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
3. Determinare le spese medie annue (S);
4. Scegliere il tasso di capitalizzazione (r);
5. Capitalizzare il reddito netto medio annuo.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone annuo al quale si detraranno le spese che di norma si sostengono annualmente.

LOTTO 1

✓ Villino sito in Via delle Carrarecce n. 103, e distinto in catasto al foglio 20 - p.lla. 1326, sub 501 (abitazione), al piano terra e primo.

Lo scrivente, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli, e considerando il buono stato dell'immobile, ritiene giusto attribuire al fabbricato di perizia il valore locativo di € 700,00 mensile (canone medio di mercato), pari ad un reddito lordo annuo di € 8.400,00.

Per le spese medie annue (S) sono stati considerati:

- a.) Lavori periodici e straordinari;
- b.) Quota di ammortamento;
- c.) Imposizioni fiscali;

che hanno generato un tasso di detrazione pari al 30%, pertanto il reddito netto annuo risulta essere (R-S) ovvero:

$$R = € 8.400,00 \quad \text{e} \quad S = 30\% \text{ di } R; \quad S = € 8.400,00 \times 30:100 = € 2.520,00;$$

$$R-S = € 8.400,00 - € 2.520,00 = € 5.880,00 \text{ (canone netto annuo)}$$

Capitalizzazione del canone netto (R-S): $r = V$, dove $r = 4\%$ medio (oscillante tra il 2% ed il 6%);

$$€ 5.880,00 : 0,040 = \mathbf{€ 147.000,00}$$

(N.B: i dati sono stati desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da indagini di mercato.)

STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto adotta la stima sintetica, prendendo come parametro tecnico la superficie utile, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Perciò, in relazione ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto che le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'immobili sono mediocri, il sottoscritto ritiene equo assegnare il seguente valore: € 1.900,00/mq per la superficie utile, ragguagliata con i coefficienti di riduzione:

La consistenza commerciale dell'immobile è valutata di seguito.

DESTINAZIONE	SUP. CALPESTAB.	COEFF. REDUZIONE	SUP. COMMERC.
Abitazione	152,92	1,00	152,92
Verande/Portici/Balconi	89,83	0,30	26,95
TOTALE			MO 179,87

CARATTERISTICHE E COEFFICIENTI CORRETTIVI

VILLINO	TIPOLOGIA: bifamiliare	0,97
	STATO CONSERVATIVO ESTERNO: buono	1,05
	STATO CONSERVATIVO INTERNO: buono	1,05
	PROSPETTI: su tre lati	0,98
	PREVALENZA VISTA: libera	1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente assolata	1,00
	ALTEZZA SOFFITTE: media	1,00
	REGIME LOCATO SENZA CONTRATTO: l'attuale persona che utilizza l'immobile non ha contratto ed è temporaneamente utilizzatore del fabbricato	0,90
	COEFFICIENTE DI VETUSTA: immobile del 2013	1,00
	0,94	

Per cui moltiplicando la superficie commerciale per il coefficiente di riduzione e per il valore ritenuto equo si ottiene:

mq 179,87 x 0,94 coeff. x € 1.900/mq = € 321.247,82 arrotondato in difetto ad **€ 321.000,00**

(N.B: i dati sono stati desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio immobiliare FIAIP.)

Qualora l'immobile fosse censito in catasto, come questo oggetto di stima, si prende, come terzo parametro, anche il valore che scaturisce dalla rendita catastale aggiornata del 60% e moltiplicata per il coefficiente pari a 100. Però, in questo caso, il valore che scaturirebbe dalla rendita catastale dell'immobile è nettamente inferiore al più probabile valore di mercato, per cui non si ritiene, ai fini della presente stima, ne necessario, ne tantomeno utile, usufruire di tale parametro.

(N.B: il coefficiente di moltiplicazione è stato desunto dalla Guida fiscale alla compravendita della casa n. 5/2006 dell'Agenzia delle Entrate.)

Quindi il valore scaturito dalla stima analitica mediato con quello calcolato con la valutazione sintetica, fornirà il più probabile prezzo di mercato dell'immobile.

Per cui:

Media valori = €. (147.000,00 + €. 321.000,00) : 2 = €. 234.000,00 ovvero

€. 235.000,00 (duecentotrentacinquemilaeuro/00) per l'intero compendio;

LOTTO 2

✓ Abitazione sita in Via delle Carrarecce n. 103 e distinto in catasto al foglio 20 - p.lla 1326, sub 503 (abitazione), al piano terra.

Lo scrivente, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli, e considerando il buono stato dell'immobile, ritiene giusto attribuire al fabbricato di perizia il valore locativo di €. 350,00 mensile (canone medio di mercato), pari ad un reddito lordo annuo di **€. 4.200,00**.

Per le spese medie annue (S) sono stati considerati:

- d.) Lavori periodici e straordinari;
- e.) Quota di ammortamento;
- f.) Imposizioni fiscali;

che hanno generato un tasso di detrazione pari al 30%, pertanto il reddito netto annuo risulta essere (R-S) ovvero:

$R = €. 4.200,00$ e $S = 30\% \text{ di } R$; $S = €. 4.200,00 \times 30:100 = €. 1.260,00$;

$R-S = €. 4.200,00 - €. 1.260,00 = €. 2.940,00$ (canone netto annuo)

Capitalizzazione del canone netto (R-S): $r = V$, dove $r = 4\%$ medio (oscillante tra il 2% ed il 6%);

$€. 2.940,00 : 0,04 =$ **€. 73.500,00**

(N.B: i dati sono stati desunti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio e da indagini di mercato.)

STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto adotta la stima sintetica, prendendo come parametro tecnico la superficie utile, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Perciò, in relazione ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto che le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'immobili sono mediocri, il sottoscritto ritiene equo assegnare il seguente valore: € 1.900,00/mq per la superficie utile, raggugliata con i coefficienti di riduzione:

La consistenza commerciale dell'immobile è valutata di seguito.

DESTINAZIONE	SUP. CALPESTAB.	COEFF. RIDUZIONE	SUP. COMMERC.
Abitazione	63,41	1,00	63,41
Verande/Portici/Balconi	0,00	0,30	0,00
TOTALE			MQ 63,41

CARATTERISTICHE E COEFFICIENTI CORRETTIVI		
VILENO	TIPOLOGIA: bifamiliare	0,97
	STATO CONSERVATIVO ESTERNO: buono	1,05
	STATO CONSERVATIVO INTERNO: buono	1,05
	PROSPETTI: su tre lati	0,98
	PREVALENZA VISTA: libera	1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente assolata	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI: media	1,00
	REGIME LOCATO SENZA CONTRATTO: l'attuale persona che utilizza l'immobile non ha contratto ed è temporaneamente utilizzatore del fabbricato	0,90
	COEFFICIENTE DI VETUSTA: immobile del 2013	1,00
	0,94	

Per cui moltiplicando la superficie commerciale per il coefficiente di riduzione e per il valore ritenuto equo si ottiene:

mq 63,41 x 0,94 coeff. x € 1.900/mq = € 113.250,26 arrotondato in difetto ad **€ 113.000,00**

(N.B: i dati sono stati desunti dall'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dall'osservatorio immobiliare FIAIP.)

Qualora l'immobile fosse censito in catasto, come questo oggetto di stima, si prende, come terzo parametro, anche il valore che scaturisce dalla rendita catastale aggiornata del 60% e moltiplicata

per il coefficiente pari a 100. Però, in questo caso, il valore che scaturirebbe dalla rendita catastale dell'immobile è nettamente inferiore al più probabile valore di mercato, per cui non si ritiene, ai fini della presente stima, ne necessario, ne tantomeno utile, usufruire di tale parametro.

(N.B: il coefficiente di moltiplicazione è stato desunto dalla Guida fiscale alla compravendita della casa n. 5/2006 dell'Agenzia delle Entrate.)

Quindi il valore scaturito dalla stima analitica mediato con quello calcolato con la valutazione sintetica, fornirà il più probabile prezzo di mercato dell'immobile.

Per cui:

Media valori = €. (73.500,00 + €. 113.000,00) : 2 = €. 93.250,00 ovvero

€. 95.000,00 (novantacinquemilacentoeuro/00) per l'intero compendio;

13° QUESITO

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

E' stata redatta relazione riassuntiva.

14° QUESITO

inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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'art. 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;

E' stata inviata per posta elettronica e raccomandata la presente relazione ai creditori procedenti ed al debitore, prima dell'udienza fissata per il **20 ottobre 2015**.

15° QUESITO

intervenire 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;

Solo se pervenute note di osservazione all'elaborato inviato.

16° QUESITO

depositare, 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;

Depositato, oggi 31/03/2015 l'elaborato peritale, prima dell'udienza fissata per il **20 ottobre 2015**.

17° QUESITO

allegare 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);

Allegata relazione fotografica esterna ed interna degli immobili oggetto di esecuzione.

18° QUESITO

allegare 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;

Allegati: richiesta accesso agli atti, Concessione Edilizia, visura catastale, planimetrie catastali.

19° QUESITO

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

Nulla da segnalare avendo potuto effettuare il sopralluogo sul posto.

20° QUESITO

provvedere 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 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

E' stato redatto, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, dettagliata descrizione del bene.

21° QUESITO

estrarre copia di fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

Depositati anche CD Rom del presente elaborato peritale.

4) SINTESI CONCLUSIVA

DESCRIZIONE FINALE E BANDO DI VENDITA

LOTTO 1:

- Immobile sito nel Comune di Montecompatri, Via delle Carrarecce n. 103, , confinante a Nord con altra proprietà p.lla 1391-1393, ad Est con altro fabbricato distinto al sub 502, a Sud con Via delle Carrarecce, ad Ovest con altra unità oggetto di stima in catasto al sub 503. Il fabbricato è composto da abitazione disposta al piano terra e primo, completa di balcone, per una superficie commerciale, di mq 179,87, il tutto distinto in catasto al foglio 20, particella 1326, sub 501 (abitazione) al piano terra e primo, censito in Catasto Urbano con categoria A/7, classe 2, vani 7,5 e rendita catastale di €. 774,69.
- Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.
- L'immobile sito in **Via delle Carrarecce n. 103** e distinto in catasto al foglio 20 – p.lla 1326, sub 501 (abitazione), al piano terra e primo, è stato realizzato, per mq 74,03 di superficie residenziale, con Concessione Edilizia n. 7 del 13/06/1995, protocollo 8909;
- La rimanente parte di superficie residenziale, del sub 501, pari a mq 78,89 è completamente abusivi e per gli stessi non risulta nessuna domanda di sanatoria depositata in Comune di Montecompatri.

Non esistono richieste di agibilità per l'immobile oggetto della presente consulenza.

IMPORTO A BASE D'ASTA
complesso

€. 235.000,00

Autocentro (in carica) mil.anno/100) - 100% - 100%

LOTTO 2:

- Immobile sito nel Comune di Montecompatri, Via delle Carrarecce n. 103, , confinante a Nord con altra proprietà p.la 1391-1393, ad Est con altra unità oggetto di stima in catasto al sub 501, a Sud con Via delle Carrarecce, ad Ovest con altra proprietà p.la 597-1041. Il fabbricato è composto da abitazione disposta al piano terra, per una superficie commerciale di mq 63,41, il tutto distinto in catasto al foglio 20, particella 1326, sub 503 (abitazione) al piano terra, censito in Catasto Urbano con categoria A/7, classe 2, vani 3 e rendita catastale di €. 309,87.
- Attualmente l'immobile risulta libero e a disposizione dell'esecutato e dalla sua famiglia.
- L'immobile sito in **Via delle Carrarecce n. 103** e distinto in catasto al foglio 20 - p.la 1326, sub 503 (abitazione), al piano terra risulta totalmente abusivo e per lo stesso non risulta nessuna domanda di sanatoria depositata in Comune di Montecompatri.

Non esistono richieste di agibilità per l'immobile oggetto della presente consulenza.

IMPORTE A BASE D'ASTA € 95.000,00 (novantacinquemila/00) per l'intero compendio

Nettuno li 27/03/2015

COLLESCIONE
IL C.T.E.

Geom. Antonio COLACECI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it