

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n°539/08 promosso da MACQUARIE

BANK LIMITED (ora CREDX SECURITISATION) c/ il Sig..-

Udienza: 14/07/2010

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Velletri il sottoscritto Geom. Franco Pennacchi, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Roma con il n°5511 e con studio in Velletri - Via Fontana delle Fosse n°35, è stato nominato "esperto" nel procedimento in oggetto ed in data 20/05/2009 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento. In pari data il Sig. Giudice assegnava al C.T.U. i quesiti ex art. 569 c.p.c.- L'incarico conferito al sottoscritto prevede la trattazione dei seguenti quesiti: -----

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.657, 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 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; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

- 2) **descrivere, previo necessario accesso, l'im-**
mobile 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 identi-
ficato l'immobile e non consentono la sua
univoca identificazione; **b)** se i dati indicati
in pignoramento sono erronei ma consentono
l'identificazione del bene; **c)** se i dati indi-
cati nel pignoramento, pur non corrispondendo a
quegli 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'accatastamen-

to 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 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 registri 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, 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 espresa 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);

13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta,

schematica e distinta risposta (anche negativa)

ai singoli quesiti;

- 14) **inviare**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici 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;

- 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 del fascicolo su supporto informatico.

Il Notaio Edmondo Maria Capecelatro, incaricato di controllare la documentazione in atti, rilevava la l'opportunità di reperire l'atto di compravendita del Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale del 22/12/2006, rep. 9415, per escludere con certezza che l'esecutato, al momento dell'acquisto non fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni. Il sottoscritto provvedeva quindi a richiedere al Notaio Fontecchia copia di tale atto nel quale il ha dichiarato di essere celibe. Veniva altresì rilevata la mancanza della nota di trascrizione dell'atto con il quale gli immobili in oggetto sono stati trasferiti dalla società srl alla società srl, dante causa dell'esecutato. -----

Il C.T.U. provvedeva altresì ad acquisire la documentazione catastale e ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio, la regolarità

urbanistica del complesso immobiliare del quale fa parte la porzione oggetto della presente. Fissava più volte infine, a mezzo raccomandate A/R inviate al Sig., debitore esecutato, all'indirizzo risultante dal certificato di residenza in atti, l'accesso sui luoghi al fine di prendere visione dell'immobile da stimare, ma gli avvisi non sono stati mai ritirati e tutti restituiti dalla posta al mittente per trascorsa giacenza. Recatosi presso l'appartamento da stimare lo trovava occupato dal Sig. il quale dichiarava di non conoscere il Sig. e di avere un contratto di locazione con tale Società rifiutando l'ingresso al sottoscritto fino a quando il Sig. Giudice non autorizzava il C.T.U. ad avvalersi della Forza Pubblica e del fabbro. Avvisato di tale provvedimento, il conduttore ha consentito bonariamente l'ingresso e sottoscritto il verbale di accesso. Il sottoscritto, in un primo momento, era stato dal Sig. Giudice nominato anche custode dell'immobile, incarico poi trasferito alla Dott.ssa Emanuela Volani, nell'interesse della procedura.

Punto 1: Dei rilievi emersi dalla relazione a firma del Notaio Dott. Edmondo Maria Capecelatro, incaricato di esaminare la documentazione in atti, e degli

adempimenti svolti dal sottoscritto in ossequio alla stessa, è stato già riferito in premessa. -----

Punto 2: Il giorno 11/01/2010, alle ore 10,00, il sottoscritto si recava sui luoghi e, dopo i numerosi tentativi precedenti senza esito, otteneva la presenza del Sig. che occupa l'appartamento il quale consentiva bonariamente l'ingresso ed assisteva alle operazioni di rilievo metrico e fotografico che il sottoscritto ha svolto coadiuvato da collaboratore di fiducia. Al termine dell'accesso ha sottoscritto il verbale dichiarando di non conoscere la cantina di pertinenza dell'appartamento per non averne mai avuto il possesso. Sulla scorta degli accertamenti svolti il sottoscritto espone quanto segue: -----

Forma oggetto della presente un appartamento di civile abitazione sito in territorio del Comune di Anzio, Corso Italia n°48, piano terzo, interno 7 con annessa cantina al piano primo sottostrada. E' composto da un ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, e due balconi per una superficie utile complessiva di mq. 84, oltre mq. 16 di balconi. L'altezza utile interna è di ml. 2,70, i pavimenti sono in ceramica da cm. 30 x 30 in tutti i vani, la cucina è maiolicata fino all'altezza di ml.

1,60, le finestre sono in legno lucido con vetrocamera, le bussole interne in legno lucido, il portoncino di ingresso blindato, l'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia esterna sul balcone prospiciente il salone e la cucina. I bagni, entrambi maiolicati fino all'altezza di ml. 2,00, sono provvisti di doccia, vaso, bidet, e lavabo, quello minore privo di finestra, e di vasca, vaso, bidet, e lavabo quello maggiore dotato di finestra. L'edificio del quale fa parte l'appartamento in esame si compone di cinque piani fuori terra ad uso abitazioni ed un piano interrato destinato a boxes e cantine, è articolato in cinque scale con due appartamenti ogni piano per ciascuna scala. L'ingresso della scala "D", ove al terzo piano - interno 7, si trova l'appartamento in esame è contrassegnato con il civico 48 di Corso Italia, la scala è rivestita in marmo e dotata di ascensore. Mediante la stessa scala si accede al corridoio delle cantine poste al piano primo sottostrada. La manutenzione delle parti condominiali appare comunque carente e con evidente degrado. L'appartamento oggetto della presente confina con vano scala, area comune, appartamento interno 8/D ed appartamento

interno 8/C e risulta censito nel vigente catasto dei fabbricati del Comune di Anzio al foglio 17, particella 501 sub 80, categoria A/2 di classe 2, vani 5, rendita euro 632,66. La cantina confina con le cantine nn° 6 ed 8 e con terrapieno e risulta censita allo stesso foglio 17 con la particella 501 sub 92, categoria C/2 di classe 3, consistenza mq.5, rendita euro 23,76. -----

Punto 3: La descrizione attuale dei beni corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento. ----

Punto 4: Non è stato necessario procedere a variazioni catastali in quanto la planimetria in atti corrisponde allo stato attuale dell'appartamento. -

Punto 5: Non Trattato. -----

Punto 6: Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio è stata reperita la pratica edilizia dalla quale si evince che il complesso immobiliare comprendente le porzioni oggetto della presente è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n°12214 dell'anno 1987 intestata a

riferita al progetto

approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 17/07/1987. Agli atti d'ufficio non sono stati reperiti il certificato di inizio e fine lavori né

quello di abitabilità. Copia della documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico comunale viene allegata in calce alla presente. L'appartamento in esame risulta conforme all'accatastamento presentato in data 18/05/1989 ma non al progetto approvato rispetto al quale presenta una diversa distribuzione interna analoga a quella dello stesso piano della scala successiva. Trattasi comunque di variazione non essenziale per la quale può essere richiesta la sanatoria in qualsiasi momento. Non è stato possibile verificare la forma e dimensioni della cantina posta al piano interrato in quanto il conduttore dell'appartamento ha dichiarato di non esserne in possesso. -----

Punto 7: La vendita dovrà avvenire, a giudizio del sottoscritto, in unico lotto comprendente l'appartamento al piano terzo interno 7 e la cantina al piano primo sottostrada che, pur se accatastata separatamente, costituisce pertinenza dell'abitazione. --

Punto 8: Sia l'appartamento che la cantina, oggetto della presente, sono intestati in catasto al debitore esecutato signor -----

Punto 9: Alla data dell'accesso era presente sui luoghi il Sig. il quale ha dichiarato di non

conoscere il Sig., di essere il conduttore dell'appartamento ma di avere stipulato il contratto di locazione con la Società. Lo stesso ha consentito l'ingresso, assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e sottoscritto il verbale di accesso.

Punto 10: Non trattato. -----

Punto 11: Sul fabbricato oggetto della presente non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri o diinalienabilità, non esistono vincoli od oneri di natura condominiale né diritti demaniali od usi civici. -----

Punto 12: Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale quarantennale con le indicazioni di diversi testi di estimo il più recente dei quali dal titolo "Nuovo Trattato di Estimo", autore Mario Polelli, edito da "Maggioli" nel mese di marzo 2008.

Il valore attuale degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione tenendo conto però che quello dichiarato ma non dimostrato dal

conduttore non può essere ritenuto congruo per la consistenza dell'appartamento in esame. Il sottoscritto pertanto, eseguita una indagine di mercato e consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ritiene di poter fissare per l'appartamento e cantina oggetto della presente un canone di locazione non inferiore ad euro 600,00 mensili, pari ad euro 7.200,00 annui.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico del proprietario e successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc. Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metroquadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona. Il prezzo base d'asta sarà invece determinato defal- cando dal valore di mercato l'onere che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere per la sanatoria della diversa distribuzione interna dell'appartamento rispetto al progetto approvato. -----



S T I M A

Appartamento in Anzio, Corso Italia n°48, piano terzo interno 7 e cantina al piano primo sottostrada: canone annuo di locazione determinato dal sottoscritto: euro 7.200,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2%, pari ad € 144,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 1.296,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,50%, pari ad € 108,00, per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00%, pari ad € 72,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.620,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 5.580,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,25%, il valore della porzione immobiliare in esame resta determinato dalla formula: $V = 5.580,00 \text{ diviso } 0,0325$
= € 171.692,30.- Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa

zona, considerato anche lo stato di scarsa manutenzione delle parti condominiali e della pubblica via nel tratto prospiciente il fabbricato, individuato come segue: Appartamento al piano terzo, interno 7 della scala "D" e cantina al piano interrato, della superficie utile complessiva di mq. 84 ad uso abitazione oltre mq.16 di balconi e mq.5 di cantina.

Abitazione mq. 84 x 1.900,00 €/mq = € 159.600,00; balconi mq. 16 x 500,00 €/mq = € 8.000,00; cantina mq. 5 x 1.000,00 €/mq = € 5.000,00. Valore complessivo euro 172.600,00.- Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente, la media degli stessi pari, in cifra tonda, ad € 172.000,00 (euro centosettantaduemila e centesimi zero). Il prezzo base d'asta sarà determinato depurando il valore di mercato stimato degli oneri a carico dell'aggiudicatario per la sanatoria della diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato ed alle autorizzazioni rilasciate.

Detti oneri, comprensivi delle somme da versare al Comune nonché del compenso da corrispondere al professionista che curerà la pratica, sono stati

separatamente determinati in euro 7.000,00 circa. Il prezzo base d'asta dell'appartamento e cantina oggetto della presente può conseguentemente essere fissato, a parere dello scrivente, in euro 165.000,00 (centosessantacinquemila e centesimi zero). -----

Il sottoscritto si impegna ad ottemperare a quanto richiesto ai punti 14, 15 e 16. Allega la documentazione fotografica richiesta al punto 17, le due planimetrie e visure catastali, la planimetria di rilievo attuale dell'appartamento, il verbale di accesso, la fotocopia della concessione edilizia e stralcio del progetto approvato. Allega infine triplex copia, su foglio separato, della descrizione dettagliata del bene, completa dei dati catastali, richiesta al punto 20. -----

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico conferitogli.

Velletri, 08 marzo 2010

Il C.T.U.

Geom. Franco Pennacchi

Allegati:

1) Documentazione fotografica interna ed esterna del

- fabbricato pignorato;
- 2) Planimetrie e visure catastali;
- 3) Fotocopie del progetto e concessione edilizia;
- 4) Verbale di accesso;
- 5) Planimetria di rilievo attuale;
- 6) Copia atto Notaio Fontecchia del 22/12/2006.

