

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 831/2011

Esecuzione n. 831 del 2011

Rinvio: 18 dicembre 2012

Promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro:

Il sotto:

Provine

comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 04 giugno 2012, durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate. Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

Albo dei Geometri di Roma e
- 00038 Valmontone (Roma), è

Premessa

Con **Atto di Pignoramento** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri in data **06 dicembre 2011** e trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Roma 2** il **13.02.2012** al **numero 4715 Regis** richiede al Tribunale **la (parte procedente) diritto pari l'intera quota della piena (indiviso) e la signoria a quota pari ad 1/2 so) (esecutate) e più** precisamente:

"In Comune di Ardea (RM), al Lungomare Tor San Lorenzo n. 201 (in Catasto Via Litoranea snc): porzione immobiliare costituita da un appartamento ubicato al piano primo, contraddistinto con il numero interno 5, composto da cinque vani e mezzo, confinante con appartamenti contraddistinti con numeri interno 3 e interno 6 e con vano scale. Riportata nel N.C.E.U. al foglio 55 part.lla 295 sub 505, piano 1°, categ A/2, vani 5,5."

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 04 giugno 2012, ha nominato quale esperto il sottoscritto geometra Massimiliano BIAGETTI, con Studio Tecnico in Via della Passeggiata n. 20 - 00038 Valmontone (Roma), come da verbale che alla presente relazione si allega **sotto la lettera "A"** cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

- 1). **Quesito 1 (Uno): Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative l'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 e inidonei; **predisporre**, sulla base di documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, COMMA 2° C.P.C.**

Dall'esame della documentazione presente negli atti, il sottoscritto CTU, **referisce la completezza della documentazione.** E' presente, infatti, quanto segue.

1. **CERTIFICATO NOTARILE**, attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 2° comma c.p.c.), redatto dal Notaio Dottor Elvira BELLELLI, Notaio in Roma, alla data 2 maggio 2012, e debitamente depositato presso il Tribunale di Velletri, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, **in data 18 maggio 2012.**
Si allega alla presente perizia, sotto l'allegato "C", copia di detta Certificazione.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti, a seguito di: esame della documentazione depositata agli atti di Causa, di visure effettuate presso il NCEU del Comune di Pomezia e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in merito alle iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto di causa riferisce quanto segue:

1. **IPOTECA Volontaria, Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 dicembre 2007 al numero 27503 del Registro Particolare e al numero 94642 del Registro Generale, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa**, con sede in Siena. Giusto atto a Rogito Notaio Andrea Fontecchia di Albano Laziale del 19 dicembre 2007, repertorio 11636, per la durata di anni 30.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 13 febbraio 2012 al numero 4715 del Registro Particolare e al numero 6856 del Registro Generale, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena.**

ACQUISIRE L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTASSE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI).

Dalla documentazione presente in atti, **nonché da verifica del sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2**, si riferisce quanto segue:
Atto di compravendita per atto a rogito del Notaio Andrea FONTECCHIA, Notaio in Albano Laziale dell'11 dicembre 2007, repertorio 11635, raccolta 8796, debitamente Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 dicembre 2007, al numero 48657 del registro Particolare e al numero 94641 del Registro Generale.
Si allega alla presente, sotto la Lettera "E", copia della nota di trascrizione dell'atto d'acquisto.

- 2). **Quesito 2 (due) 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, locali di sgombero, portineria e riscaldamento, ecc.);

• **Ubicazione unità immobiliari:**

1. **Unità immobiliare ad uso civile abitazione (appartamento piano primo), facente parte di maggior fabbricato su più livelli, sito nel Comune di Ardea (Roma), località Tor San Lorenzo, in Via Lungomare Tor San Lorenzo n. 201.**

• **Descrizione attuale, delle singole unità immobiliari rilevate e Caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile)**

Unità immobiliare per civile abitazione, **posta al piano primo** di maggior fabbricato così composta: ingresso, cucina, w.c. bagno, soggiorno e due stanze da letto. Detta abitazione esternamente è servita da un terrazzo.

La superficie utile abitabile di detta abitazione è pari a metri quadri 78,10 (settantotto virgola 10) per un'altezza interna pari a metri 3,15. Il terrazzo esterno ha una superficie utile pari a metri quadri: 23,10 (ventitré virgola dieci).

Internamente, l'abitazione versa in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Le pareti della cucina e del w.c. bagno sono rivestite con materiale ceramico, mentre le pareti delle altre stanze sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte finestre in legno con avvolgibili in plastica. La porta d'accesso all'immobile è blindata.

L'abitazione ha impianto termo autonomo, con caldaia esterna, posta sul terrazzo. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

Si allega alla presente sotto l'allegato "L" planimetria indicante lo stato attuale dei luoghi. Esternamente,

Il maggior fabbricato versa in apparenza in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si riferisce che in qualche zona del vano scala, sono presenti evidenti fessurazioni che meritano di essere valutate con maggior attenzione. In sede di sopralluogo e da notizie apprese da un Condomino, si riferisce che attualmente e anche in passato, vi sono varie problematiche in merito allo smaltimento delle acque reflue nella pubblica fognatura.

Confini:

I confini dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti: **vano d'accesso condominiale, proprietà abitazione interno 3 e proprietà abitazione interno 4, salvo altri e più aggiornati confini.**

• **Dati catastali delle Unità immobiliari**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita :	
01	55	295	505	A/2	2	5,5 VANI	Euro 582,31		
	Ditta intestata								
	Indirizzo			VIA LITORANEA, piano 1, interno 5;					

3) Quesito 3 (tre) 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 nel 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;

In merito alla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento si riferisce quanto segue:

1. **C'è conformità** tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico e piano) e quella contenuta nell'atto di pignoramento.
2. **C'è conformità** tra i dati catastali e confini attuali, e quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Relativamente ai punti a), b) e c) si riferisce quanto segue:

punto a) I dati indicati in pignoramento hanno sempre identificato l'immobile e hanno sempre consentito la sua univoca identificazione;

punto b) I dati indicati nel pignoramento **non sono erranei** e consentono l'individuazione del bene;

punto c) I dati indicati nel pignoramento, corrispondono agli attuali e hanno in precedenza individuato l'immobile.

Si allega la storia catastale del compendio pignorato, sotto la lettera "I".

4). Quesito 4 (quattro): 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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, **non si deve procedere all'aggiornamento in Catasto.**

5) Quesito 5 (cinque): Indicare, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- Al fine di indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Ardea, si riporta quanto segue: Dal punto di vista del vigente Piano Regolatore del Comune di Ardea di cui alla **Delibera Regionale 1 agosto 1984 N. 5192, ricade in sottozona "B7" i cui dettami riferiscono:**

"Sottozona B7 (4) 19. Riguarda parte della lottizzazione denominata "Nuova Florida", la lottizzazione denominata "Lupetta alta" e le restanti lottizzazioni tra la litoranea ed il mare.
20. In questa sottozona si applica l'intervento diretto.

- a) Indice di fabbricabilità territoriale, $I_t = 0,34 \text{ mc/mq}$;
- b) Indice di fabbricabilità fondiario, $I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$;
- c) Altezza massima, $H = 7,50 \text{ ml}$.

I dettami del PRG vigente si rimandano all'allegato "H" della presente perizia, con la relativa planimetria della area ove ricade l'immobile oggetto della presente perizia.

Quesito 6 (sei): Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 è 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;

AUTORIZZAZIONI COMUNALI

- **In merito alle autorizzazioni Comunali per l'edificazione** dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si riferisce quanto segue:

Per il maggior fabbricato e pertanto l'unità immobiliare oggetto è stata rilasciato **NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI EDILI 3380 - 843 dell'11 aprile 1964 a nome di CUCCARO OTELLO.**

Si allega copia della concessione edilizia del compendio pignorato, sotto la lettera "G".

DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ

In merito alla presenza di certificato di agibilità si riferisce che da ricerche effettuate presso il Comune di Ardea, **non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità e abitabilità per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.**

Si ribadisce quanto appreso in sede di sopralluogo e da quanto appreso da un Condomino: attualmente e anche in passato, vi sono varie problematiche in merito allo smaltimento delle acque reflue nella pubblica fognatura.

Si riferisce e ribadisce ancora che in qualche zona del vano scala, sono presenti evidenti fessurazioni che meritano di essere valutate e studiate con maggior attenzione.

7) Quesito 7 (sette): 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;

- Sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo, il sottoscritto CTU, riferisce **che non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti. E' possibile vendere l'immobile in oggetto in un unico e solo lotto. Il tutto poiché trattasi di unica e indivisibile unità immobiliare,**

8) Quesito 8 (otto): 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. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

1. L'unità immobiliare in oggetto è **pignorata per la quota pari al diritto dell'intera piena proprietà**, del signor: [REDACTED] per la quota pari ad 1/2 indiviso) e la signora Pavel Anica (per la restante quota pari a 1/2 indiviso). Il tutto a seguito di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 13 febbraio 2012 al numero 4715 del Registro Particolare, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena.

9) Quesito 9 (nove): 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 marzo 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;

- L'unità immobiliare in oggetto alla **data del sopralluogo (09 agosto 2012)**, **risulta essere occupato da gli esecutati e dai loro familiari.**

Il tutto giusto Atto di compravendita per atto a rogito del Notaio Andrea FONTECCHIA, Notaio in Albano laziale dell'11 dicembre 2007, repertorio 11635, e debitamente Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 dicembre 2007, al numero 48657 del Registro Particolare.

10) Quesito 10 (dieci): ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'unità immobiliare in oggetto **non è occupata alla data del sopralluogo del 09 agosto 2012, da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.** L'unità immobiliare in oggetto alla **data del sopralluogo risulta occupato dagli Esecutati e dalla loro familiari.** Il tutto giusto Atto di compravendita per atto a rogito del Notaio Andrea FONTECCHIA, Notaio in Albano laziale dell'11 dicembre 2007, repertorio 11635, e debitamente Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 dicembre 2007, al numero 48657 del registro Particolare.

11) Quesito 11 (undici): **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli, 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;

- Il sottoscritto CTU, sulla base di quanto accertato, riferisce **la non esistenza di vincoli storici ed artistici** (*legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico*);
- **La non esistenza di usi civici.** Si veda l'allegato F, della determina del Dirigente dell'area Tecnica per l'alienazione del terreno ove insiste il maggior fabbricato.

Sono però presenti i seguenti vincoli

1. Vincolo di natura antisismica, e quindi soggetto alle norme della legge 64/74 e successiva nuova normativa.
2. L'esistenza di vincoli paesaggistici;
3. Vincoli imposti dal Vigente PRG.

Detti vincoli resteranno a carico dell'eventuale acquirente.

12 Quesito 12 (dodici): **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 di 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 dei 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 nuda proprietà);

1. Al fine dell'individuazione del più probabile valore dell'immobile pignorato il sottoscritto Geometra incaricato ha ritenuto opportuno adottare un doppio sistema di stima, vale a dire il sistema del Più probabile valore di mercato e il sistema di stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.

a) Stima secondo il più probabile valore di mercato:

Sulla base dell'esperienza personale confortata da indagini effettuate in loco, presso esperti nel settore della Compravendita e di locazione d'immobili, e da ricerche presso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (anno 2011, semestre 2)**, si può riferire quanto segue:

Considerate le considerazioni estrinseche ed intrinseche, vale a dire:

Condizioni estrinseche:

1. L'ampiezza del Comune di appartenenza e l'ubicazione dell'immobile nell'ambito del comune stesso (Ardea);
2. I collegamenti dei servizi urbani con negozi, le scuole, gli uffici pubblici, ecc... ;
3. La vicinanza del Commissariato di Polizia di Stato, Carabinieri, Vigili del Fuoco, ecc... ;
4. I tipi di fabbricati che caratterizzano la tipologia della zona (residenziale, edilizia economica popolare, artigianale);
5. La strada o le strade di accesso: larghezza, alberatura, marciapiedi, il traffico nelle diverse opere e i parcheggi;

Condizioni intrinseche del maggior fabbricato e dell'immobile in oggetto:

1. Il tipo di materiale impiegato;
2. La distribuzione dei locali interni e le loro dimensioni;
3. le caratteristiche delle strutture di separazione relative alla solidità e alla coibenza acustica e termica;
4. La funzionalità degli impianti: idrico sanitario, allacciamento alla pubblica fognatura, elettrico, di riscaldamento, di eventuale condizionamento dell'aria interna;
5. Lo stato di manutenzione e conservazione sia interna che esterna del maggior fabbricato;
6. La forma del fabbricato in relazione alla possibilità di usufruire di: illuminazione, panoramicità e soleggiamento;
7. le condizioni di manutenzione e conservazione di parti comuni.

Considerato quanto ciò in precedenza esposto si attribuisce

- Per unità immobiliari ad uso **civile abitazione**, nelle condizioni in cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia versa, **si può attribuire un valore pari a € 2.000 (duemila/00) al metro quadro.**
- Per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, **si può attribuire un valore di locazione € 600,00 per mese.**

1. CALCOLO DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETA':

PARAMETRI DI CALCOLO:

- Superficie utile abitabile (abitazione) mq.: 78,10;
- Superficie utile del terrazzo: mq 23,10;
- Valore al metro quadro abitazione: € 2.000,00
- Valore al metro quadro terrazzo: € 500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo: Parte ad uso abitativo: € 2.000,00 x 78,10 mq = € 156.000,00
Il terrazzo: € 500,00 x 23,10 mq = € 11.550,00

TOTALE : € 156.000,00 + 11.550,00 = € 167.550,00

b) Stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

Fitto pagato per unità immobiliari ad uso civile abitazione, in condizioni di normale manutenzione, nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, € 600,00 (Euro seicento virgola zero centesimi).

1. Tasso di capitalizzazione: $r = 0.025$;
2. Quota di vetustà: 5 %;
3. Spese medie annue facenti carico al proprietario: manutenzione, ammortamento, assicurazione, amministrazione, sfritto, imposte, e oneri vari: circa il 41 %.

Applicando la formula: $V = \frac{R - S}{r} =$

Dove V = valore fabbricato oggetto di stima;
S = Spese medie annue;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R= Reddito medio annuo lordo;
r= Tasso di capitalizzazione.

Calcolo del reddito medio annuo: $R = € 600,00 \times 12 \text{ mesi} = € 7.200,00$

Spese: € 7200,00 x 41 % = € 2.952,00

$V = \frac{7200,00 - 2.952,00}{0.025} = € 169.920,00$

Conclusioni: Mediando ora i due valori ottenuti con i due criteri di stima otteniamo quanto segue:

$(€ 167.550,00 + € 169.920,00) / 2 = € 168.735,00$

Da detto valore va moltiplicato dalla quota di vetustà pari al 5%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$€ 168.735,00 \times 5 \% = € 8.436,75$

$€ 168.735,00 - € 8.436,75 = € 160.298,25$

Detto valore può essere arrotondato a € 160.300,00

VALORE BASE D'ASTA: € 160.300,00

13) Quesito 17 (diciassette) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni eventuali pertinenze compresi);

A seguito di sopralluogo tecnico, svolto in data 09 agosto 2012, il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, ha redatto compiuta documentazione fotografica del compendio pignorato, sia all'interno che all'esterno.

Si allega sotto all'allegato "M" della presente perizia, copia della documentazione fotografica.

14) Quesito 18 (diciotto) allegare alla relazione la planimetria del bene, 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;

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, a seguito di:

1. Sopralluogo tecnico eseguito in data 09 agosto 2012;
2. Giuste visure eseguite presso il NCEU del Comune di Pomezia;
3. Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia al fine di individuare la giusta Concessione Edilizia Rilasciata al fine della realizzazione del bene immobile oggetto della presente perizia e del Certificato di abitabilità;

riporta nella presente Perizia quanto segue:

- Verbale di sopralluogo, **sotto l'allegato "A"**;
- Planimetria dello stato attuale dei luoghi, **sotto l'allegato "L"**;
- Visure storico catastali, **sotto l'allegato "I"**;
- Copia della Concessione Edilizia, **sotto l'allegato "G"**
- Copia della Nota di Trascrizione dell'atto di proprietà dell'Esecutato, **sotto la lettera "E"**;

15) Quesito 20 (venti) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente elementi di cui al precedente punto 1, nonché compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Si allega quanto richiesto dal quesito, **sotto la lettera "N"**

21) Quesito 21 (ventuno) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico. Si allega alla presente perizia CD, contenente, copia della Perizia e della documentazione fotografica, su formato word;

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Valmontone,

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Esecuzione n. 831 del 2011

LOTTO N°1 (UNICO)

Piena proprietà di Unità immobiliare per civile abitazione, **posta al piano primo** di maggior fabbricato così composta: ingresso, cucina, w.c. bagno, soggiorno e due stanze da letto. Detta abitazione esternamente è servita da un terrazzo.

La superficie utile abitabile di detta abitazione è pari a metri quadri 78,10 (settantotto virgola 10) per un'altezza interna pari a metri 3,15. Il terrazzo esterno ha una superficie utile pari a metri quadri: 23,10 (ventitré virgola dieci).

Internamente, l'abitazione versa in sufficiente stato di manutenzione e conservazione

Le pareti della cucina e del w.c. bagno sono rivestite con materiale ceramico, mentre le pareti delle altre stanze sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte finestre in legno con avvolgibili in plastica. La porta d'accesso all'immobile è blindata.

L'abitazione ha impianto termo autonomo, con caldaia esterna, posta sul terrazzo. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

Il maggior fabbricato versa in apparenza in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si riferisce che nel vano scala in qualche zona, sono presenti evidenti fessurazioni che meritano di essere valutate con maggior attenzione. In sede di sopralluogo e da notizie apprese da un Condomino, si riferisce che attualmente e anche in passato, vi sono varie problematiche in merito allo smaltimento delle acque reflue nella pubblica fognatura.

Confini:

I confini dell'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti: **vano d'accesso condominiale, proprietà abitazione interno 3 e proprietà abitazione interno 4, salvo altri e più aggiornati confini.**

Destinazione urbanistica: "Sottozona B7

Dati catastali: foglio 55, particella 295, subalterno 505, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, rendita euro 582,31.

Stato di occupazione: alla data del sopralluogo, risulta essere occupata dagli Esecutati e dai loro familiari.

PREZZO BASE D'ASTA: € 160.300,00

Valmontone,

Il CTU geometra Massimiliano BIAGETTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 831/2011 R.G.

Promossa da
Nei confronti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.
Custode
Giudiziario
C.T.U

PASSEGGIATA N. 20 00038
ONE (ROMA)

LOTTO N° unico	Prezzo base d'asta € 160.300,00		
Comune di: POMEZIA	Prov. RM	Indirizzo LUNGO MARE TOR SAN LORENZO N. 201	Zona LOCALITA' TOR SAN LORENZO

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	INTERA QUOTA DELLA PIENA PROPRIETA'.
Comproprietari		quota	
Nuda proprietà		quota	
Usufrutto		quota	
Altro		quota	
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	X Bene comune
		Separazione dei beni	Bene personale
Stato civile libero			

Immobile:

Appartamento	X	Capannone
Villa isolata		Autorimessa
Ufficio		Terreno edificabile
Negozi		Terreno agricolo
Laboratorio		
Magazzino		

Pertinenze:

Aree scoperte
Autorimessa
Ripostiglio
Servitù
Altro

Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria	Classe	Rendita
55	295	505	5,5	A/2	2	Euro 582,31

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categoria	Classe	Rendita
55	295	505	5,5	A/2	2	Euro 582,31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Unità immobiliare per civile abitazione, avente una superficie utile abitabile pari a metri quadri 78,10 (settantotto virgola 10) per un'altezza interna pari a metri 3,15. Il terrazzo esterno ha una superficie utile pari a metri quadri: 23,10 (ventitré virgola dieci).					
Superfici delle pertinenze						
Anno di costruzione	NON NOTO	Anno di ultima ristrutturazione				NON NOTO
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	sufficiente	X	Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	sufficiente	X	Scarso	pessimo
Impianto elettrico	a norma	non a norma	Impianto termico		autonomo	centralizzato
Stato dell'immobile	Liberò	Locato	Altro	Alla data del sopralluogo, risulta essere occupata dagli Esecutati e dai loro familiari.		
Legge 47/85 e successive						
Vendite successive al pignoramento:						
Altri dati	N.B: Il maggior fabbricato versa in apparenza in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Si riferisce che nel vano scala in qualche zona, sono presenti evidenti fessurazioni che meritano di essere valutate con maggior attenzione. In sede di sopralluogo e da notizie apprese da un Condomino, si riferisce che attualmente e anche in passato, vi sono varie problematiche in merito allo smaltimento delle acque reflue nella pubblica fognatura.					

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie			
Destinazione urbanistica			
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante	Leggero pendio	Forte pendio
Colture presenti		Terreno irriguo	Non irriguo
Collegamento viario	Con strada di tipo		Terreno intercluso
Altro			

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
IPOTECA	27503	11636	19.12.2007
PIGNORAMENTO	4715		13.02.2012

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data