

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N^157/2012**

Udienza 1<sup>a</sup> Comparizione 27 novembre 2012

**PROMOSSA DA : ITALFONDIARIO SPA**

**CONTRO :**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in Velletri Via Francesco Crispi, 8 nominato in data 7 maggio 2012 dal G.E. "esperto" nella esecuzione immobiliare in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, ha ricevuto dal G.E. l'incarico di rispondere ai seguenti 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 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'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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli 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 di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (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 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 di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 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 dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue.

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 31.10.2011, notificato ai sensi dell'art. 143 cpc, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il **25 gennaio 2012** alla formalità n. 302, il bene oggetto dell'esecuzione è così descritto:

*" Porzione immobiliare sita in Comune di Artena ( RM ), Via Vicolo Cecalotti n. 28 e precisamente:*

*- appartamento posto al piano terra, composto di vani 4,5 catastali, confinante con strada comunale, proprietà x , salvo altri.*

**1^ QUESITO**

**verificare ..... ecc.**

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ,è costituita da certificato notarile, sottoscritto il 21 marzo 2012 dal Dott. Carlo Federico Tuccari ,notaio in Roma e depositato in cancelleria il 12 aprile 2012.

L'immobile è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita rep. 18498/13981 del 26 giugno 2007 a rogito Dr. Paolo Salaris notaio in Roma.

La relazione preliminare delegata all'Avv. Silvia di Curzio , allegata alla presente è stata depositata in Cancelleria il 20 luglio 2012.

La nota di trascrizione del pignoramento alla data del 7 maggio 2012 non risultava depositata in atti.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla richiesta ed estrazione: della visura storica per immobile,della planimetria catastale,dell'estratto di mappa, dell'atto di provenienza alla debitrice .

## **2^ QUESITO**

**descrivere ..... ecc.**

Il CTU ha eseguito l'accesso sull'immobile oggetto della procedura il 31 luglio 2012 ore 16,15 e seguenti alla presenza della Sig.ra [REDACTED] nata a

[REDACTED] , identificata con C.I. [REDACTED] rilasciata dal Comune di [REDACTED] occupante senza titolo, insieme al figlio e al compagno, l'appartamento pignorato. L'occupante non ha sottoscritto il verbale di accesso.

L'immobile espropriato è ubicato nel Comune di **Artena ( Rm )** e precisamente:

in Vicolo Cecalotti n. 28 ( civico risultante agli atti del Comune ) - n. 22 ( civico riportato all'ingresso dell'appartamento ) , indirizzo catastale Via

Cecalotti n. 28 piano terra ( a seguito di richiesta di variazione toponomastica del 13.10.2011 richiesta dal Comune ),l'appartamento distinto al NCEU al fg. MU, p.la 97, sub. 502 , categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani,rendita € 155,71, - piano: T intestato: [REDACTED] ( proprietà per 1/1 ) .

Confina con: Vicolo Cecalotti , distacco su particelle 96 e 98 della M.U., salvo altri e più precisi confini.

L'immobile espropriato, con accesso diretto da Vicolo Cecalotti,è ubicato nel centro storico del Comune di Artena.

Per la particolare conformazione del Comune di Artena, l'appartamento è raggiungibile esclusivamente a piedi attraverso un sistema di vie e scale,non essendo possibile utilizzare autoveicoli e motoveicoli che vanno lasciati,a condizione che si trovi parcheggio, ad una distanza di percorrenza a piedi di circa 4 minuti.

L'appartamento che si sviluppa su unico piano terra è formato da 4 ambienti, un bagno ed un ripostiglio adiacente, ma esterno all'appartamento ( indicato nella scheda di accatastamento come WC) . Il Bagno originariamente collocato nell'attuale ripostiglio esterno, è stato ricavato attraverso il frazionamento di una stanza e la divisione in due parti dell'originaria finestra.

All'appartamento si accede da Vicolo Cecalotti attraverso porta in legno nel primo ambiente utilizzato come cucina – pranzo, da detto ambiente tramite una porta si accede: nel bagno , in una stanza priva di porta e di finestra e in un disimpegno. Dal disimpegno si accede ad altre due camere di cui una dotata di porta, ma priva di finestra l'altra protetta solo da tenda . L'appartamento, oltre la porta d'ingresso in legno con sopra luce in vetro protetto da grata , ha soltanto due finestre: una nella cucina-pranzo, l'altra divisa in due parti , illumina il bagno e l'adiacente camera dalla quale per



frazionamento della stessa è stato ricavato il bagno stesso.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti interne sono intonacate e verniciate, le pareti del bagno e la parete dell'angolo cottura sono rivestite con mattonelle in ceramica, la finestra della cucina formata da telaio in legno e specchi in vetri è protetta da persiana in legno, la originaria finestra che illumina il bagno e l'adiacente camera formata da telaio in legno e specchi in vetro è protetta da grata metallica. Il solaio di copertura per le parti non nascoste da precario controsoffitto è formato da struttura in legno (travi , morali e tavolato ).

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico, igienico sanitario, elettrico e di riscaldamento del tipo autonomo alimentato da caldaia murale ubicata nel vano cucina , alimentata da bombola posta all'esterno dell'appartamento in prossimità della porta di accesso. Le certificazioni di conformità degli impianti non sono state rinvenute, e per quanto è stato possibile accertare gli stessi **non sono** conformi alle vigenti normative in materia impiantistica.

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. **55,93** corrispondenti ad una superficie netta di mq. 46,70, la superficie lorda del ripostiglio esterno è di mq. **1,21** corrispondenti ad una superficie netta di mq. 0,57. L'altezza utile interna varia da un minimo di ml. 2,59 a un massimo di ml. 2,91.

### **3^ QUESITO**

**accertare ..... ecc.**

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente l'immobile pignorato.

### **4^ QUESITO**

**procedere ..... ecc.**

L'immobile è accatastato, ma la scheda di accatastamento riporta una

distribuzione degli spazi interni diversa da quella rilevata dallo scrivente. In particolare non risulta graficizzato il bagno ricavato dal frazionamento di una camera, risulta ancora l'esistenza di un WC esterno ( attualmente ripostiglio ), risulta un ripostiglio ricavato nel sottoscala della scala esterna di accesso al piano primo non rilevato sui luoghi. L'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese alla ripresentazione della scheda di accatastamento per esatta rappresentazione grafica.

#### **5^ QUESITO**

**indicare ..... ecc.**

Trattasi di porzione di fabbricato realizzato nel centro storico del Comune di Artena.

#### **6^ QUESITO**

**indicare ..... ecc.**

La legittimità urbanistica ed edilizia dell'appartamento non è accertabile in quanto si tratta di porzione di immobile di vecchia costruzione ubicata nel centro storico del Comune di Artena. Tuttavia agli atti del Comune di Artena è stata rinvenuta DIA del 6 ottobre 2005 prot. 19019 per l'esecuzione di lavori di: demolizione bagno esistente, tramezzatura di parte del bagno, intonaco civile, impianti elettrici, ceramica e sanitari, impianti idraulici, tinteggiatura, sistemazione di porte e finestre, sistemazione portoncino d'ingresso. Alla suddetta Dia risultano allegati : relazione tecnica e documentazione fotografica. La Dia riguarda l'appartamento in Vicolo Cecalotti n. 28 MU – p.lla 97 – sub. 8 ( ora sub. 502 a seguito di variazione catastale del 14.11.2006 per DIV .DISTR. SPAZI INTERNI ).

Ritiene lo scrivente, essendo la variazione catastale successiva alla esecuzione dei lavori richiesti con DIA del 6 ottobre 2005 prot. 19019 ed essendo lo stato dei luoghi diverso da quello rappresentato nella scheda di accatastamento come evidenziato nella risposta al quesito n. 4, che le

diffomità distributive debbano essere regolarizzate, se ed in quanto regolarizzabili e fatte salve le superiori determinazioni del Comune di Artena ), a cura e spese dell'aggiudicatario in base al combinato disposto dell'art. 37 del DPR 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 19 legge regionale 15 dell'11 agosto 2008.

#### **7^ QUESITO**

**indicare ..... ecc.**

L'immobile espropriato potrà essere venduto in **unico** lotto costituito di:

#### **LOTTO UNICO**

In Comune di **Artena ( Rm )** - Vicolo Cecalotti **n. 28** ( civico risultante agli atti del Comune ) - **n. 22** ( civico riportato all'ingresso dell'appartamento ) , indirizzo catastale **Via Cecalotti n. 28** piano terra ( a seguito di richiesta di variazione toponomastica del 13.10.2011 richiesta dal Comune ), **l'appartamento** distinto al NCEU al **fg. MU, p.lla 97, sub. 502** , categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani,rendita € 155,71, - piano: T intestato: XXXXXXXXXX ( proprietà per 1/1 ) .

**Confina con:** Vicolo Cecalotti , distacco su particelle 96 e 98 della M.U., salvo altri e più precisi confini.

**VALORE STIMATO Euro € 52.000,00 ( Cinquanta due mila euro).**  
**Vendita esente I.V.A. effettuata a corpo e non a misura.**

**Appartamento: con presenza di ambienti privi di finestre ; con variazioni distributive tra stato dei luoghi e scheda catastale; per il quale l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia,se ed in quanto regolarizzabile e fatte comunque salve le superiori determinazioni del Comune di Artena ; per il quale l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà provvedere a variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.**

**L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.**

**8^ QUESITO**

dire ..... ecc.

L'immobile è pignorato per l'intero.

**9^ QUESITO**

dire ..... ecc.

L'immobile all'atto dell'accesso è risultato occupato dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED], residente in [REDACTED] Vicolo [REDACTED], identificata con C.I. [REDACTED] rilasciata dal [REDACTED] Comune di [REDACTED] il, occupante senza titolo, insieme al figlio e al compagno, l'appartamento pignorato.

**10^ QUESITO**

ove ..... ecc.

Fattispecie non riguardante la presente procedura.

**11^ QUESITO**

ove ..... ecc.

Per quanto è stato possibile accertare, non risulta costituito condominio.

**12^ QUESITO**

determinare ..... ecc.

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative

degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

**b.** con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

Riguardo al computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98.

La porzione in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 è attribuibile :alla categoria R/1 ( Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile , in sintonia con le norme innanzi descritte, si calolerà l'intera superficie lorda dell'appartamento e la superficie ragguagliata del ripostiglio esterno.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad nno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml, non entra nel compnto della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemeute dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

**Criteri per i gruppi "R" e "P"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

### **Criteri per il gruppo "T"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

- Superficie residenziale piano terra = mq. 55,93
- Superficie ragguagliata ripostiglio esterno  
(rif. lett. b) allegato "C" D.P.R. 138/98  
= mq.  $1,21 \times 0,25$  = mq. 0,30
- Superficie totale a base di calcolo = mq. 56,23**

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, in uno stato conservativo normale, si sono rilevati i seguenti valori OMI della zona B1- fascia centrale, relativi al secondo semestre dell'anno 2011 :

- abitazioni civili ( valore per mq. di superficie lorda vendibile )  
valore minimo € /mq = € 1.100,00  
valore massimo € /mq. = € 1.350,00
- abitazioni civili ( valore locativo € /mq x mese )  
valore minimo € /mq x mese = € 4,00

valore massimo € /mq x mese = € 5,00

In relazione: all'ubicazione, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione del fabbricato di cui è parte il cespite espropriato si ritiene dover applicare il valore minimo, quindi: € /mq 1.100,00 ( valore di mercato ) e € /mq x mese 4,00 ( capitalizzazione del reddito presunto ).

#### 1° METODO

Determinazione del valore dell'immobile con la capitalizzazione del reddito presunto.

Superficie totale lorda = mq. 56,23

Affitto presunto € 4,00/mq x mese = € 4,00 x mq. 56,23 = € 224,92 arrotondato a € 225,00

- Affitto annuo presunto = € 225,00 x 12 = € 2.700,00
- saggio di capitalizzazione del reddito lordo per Immobili residenziali 4,50 %

**Determinazione valore**

**Reddito lordo = € 2.700,00**

**V = € 2.700,00 : 0,45 = € 60.000,00**

#### 2° METODO

Determinazione del valore di mercato dell'immobile con stima sintetica.

Superficie totale lorda vendibile = mq. 56,23

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = € /mq 1.100,00

**VALORE = mq. 56,23 x € /mq 1.100,00 = € 61.853,00, arrotondato a € 62.000,00**

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:



€ ( 60.000,00+62.000,00) : 2 = € 61.000,00

**DETRAZIONI :**

per incertezza sui tempi di utilizzo dell'immobile  
in quanto occupato senza titolo ;per regolarizzazione  
edilizia e variazione catastale; per messa a  
norma impianti; per presenza di vani privi di finestre  
;per maggiori oneri base imponibile decreto di  
trasferimento ( risoluzione Agenzia delle  
Entrate n. 102 del 17.05.07 ).

15% del valore stimato = € 9.150,00

Restano = € 51.850,00

**In C.T. Euro € 52.000,00 ( Cinquanta due mila euro). Vendita esente I.V.A. effettuata a corpo e non a misura.**

**Appartamento: con presenza di ambienti privi di finestre ; con variazioni distributive tra stato dei luoghi e scheda catastale; per il quale l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia,se ed in quanto regolarizzabile e fatte comunque salve le superiori determinazioni del Comune di Artena ; per il quale l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà provvedere a variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.**

**L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.**

**13^ QUESITO**

riferire ..... ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

#### **14^ QUESITO**

**inviare ..... ecc.**

Il C.T.E. provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a.r. o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ed ai debitori entro i 45 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita , assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

#### **15^ QUESITO**

**Intervenire ..... ecc.**

Il C.T.E. interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazione da parte del creditore procedente e/o del debitore.

#### **16^ QUESITO**

**depositare ..... ecc.**

Il C.T.E. provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita ,sia su supporto cartaceo sia su supporto informatico ( cd-rom e /o dvd ) redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

#### **17^ QUESITO**

**allegare ..... ecc.**

La richiesta documentazione fotografica dell'immobile pignorato, è allegata sia al supporto cartaceo sia a quello informatico.

#### **18^ QUESITO**

**allegare ..... ecc.**

Alla relazione sono allegati: la descrizione del bene, la planimetria catastale del bene, le visure catastali, l'atto di provenienza alla debitrice, la documentazione fotografica, il CD-rom contenente l'elaborato peritale ed i relativi allegati.

#### **19^ QUESITO**

**segnalare ..... ecc.**

Non si sono verificati ostacoli all'accesso.

#### **20^ QUESITO**

**provvedere ..... ecc.**

La 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, è allegata alla presente.

#### **21^ QUESITO**

**estrarre ..... ecc.**

Copia di quanto contenuto nel fascicolo di ufficio dell'esecuzione alla data dell'incarico ( 07.05.2011), è stato estratto su supporto informatico.

### **CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto esperto così conclude :

l'immobile, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare **157/2012**

**PROMOSSO DA : ITALFONDIARIO SPA**

**CONTRO : [REDACTED]**

potrà essere venduto in **unico** lotto costituito di:

**LOTTO UNICO**

In Comune di **Artena ( Rm )** - Vicolo Cecalotti **n. 28** ( civico risultante agli atti del Comune ) - **n. 22** ( civico riportato all'ingresso dell'appartamento ) , indirizzo catastale **Via Cecalotti n. 28** piano terra ( a seguito di richiesta di variazione toponomastica del 13.10.2011 richiesta dal Comune ), **l'appartamento** distinto al NCEU al **fg. MU, p.lla 97, sub. 502** , categoria **A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani,rendita € 155,71, - piano: T intestato:** [REDACTED] ( proprietà per 1/1 ) .

**Confina con:** Vicolo Cecalotti , distacco su particelle 96 e 98 della M.U., salvo altri e più precisi confini.

**VALORE STIMATO Euro € 52.000,00 ( Cinquanta due mila euro).**  
**Vendita esente I.V.A. effettuata a corpo e non a misura.**

**Appartamento:** con presenza di ambienti privi di finestre ; con variazioni distributive tra stato dei luoghi e scheda catastale; per il quale l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia, se ed in quanto regolarizzabile e fatte comunque salve le superiori determinazioni del Comune di Artena ; per il quale l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà provvedere a variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

**L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.**

Velletri 20 agosto 2012

alfiero casadonte architetto