

**STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI"**

Dott. Ing. GIANFRANCO SINISCALCHI

Via Enrico FERRI n.6 00034 Colleferro

Rm ☎ 06-97303701 ☎ 📧 📠 06-

9702273 E Mail : [gsiniscalchi@libero.it](mailto:gsiniscalchi@libero.it)

Velletri 07 Febbraio 2011

# Tribunale di Velletri

**Giudice Esecuzione : Dott. Riccardo AUDINO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 458/09.**

**Promossa da : MELIORBANCA S.p.A.**

**Contro :** XXXXXXXXXX

## ELABORATO PERITALE

**Unità immobiliare :** Appartamento sito in Comune di Segni (Rm) Via Calamita n.1 P.T..

**Il C.T.U. :** Dott. Ing. SINISCALCHI Gianfranco.

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 458/09.  
promosso da Meliorbanca S.p.A. contro [REDACTED]. G.E. Dott. Riccardo Audino

Udienza 12/04/2011

\*\*\*\*\*

Con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Velletri il sottoscritto Dott. Ing. Siniscalchi Gianfranco, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n. 12780 e con Studio in Colleferro Via E. Ferri n. 6, veniva nominato "esperto" nel procedimento in oggetto ed invitato all'udienza del 30/03/2010 per il conferimento dell'incarico, attraverso il giuramento del C.T.U., e la formulazione dei quesiti. Alla data stabilita, dopo aver accettato l'incarico, declinate le proprie generalità e ripetuta la formula di rito, il tecnico riceveva dal Sig. Giudice Dott. Riccardo Audino i sottoelencati 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, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in metri quadrati, 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 al combinato 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 di 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, alla 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 proprietari 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 del c.p.c. 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. 21.03.1978 n. 59 convertito in legge 18.05.1978 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 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 dei criteri di stima ed analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerato lo stato di conservazione dell'immobile o 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Il G.E. autorizzava l'esperto ad accedere presso gli Uffici competenti per l'espletamento dell'incarico affidatogli.

Il sottoscritto dopo aver presa visione della documentazione allegata agli atti del procedimento, in data 15.07.10 effettuava le visure catastali, richiedendo copia delle stesse, della planimetria e dello stralcio di mappa, relativamente al bene, oggetto di esecuzione, così come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare (Cfr. *Allegato n. 1 visura storica catastale per immobile, planimetria dell'appartamento e stralcio catastale del foglio MU del Comune di Segni*).

Dalla visura storica catastale dell'immobile, si evidenzia che l'appartamento esecutato risulta intestato a:

- [REDACTED],  
per l'intera proprietà.

Successivamente, dopo quattro sopralluoghi negativi, presso l'abitazione oggetto di esecuzione, il giorno 27.09.2010, il C.T.U. procedeva al quinto accesso verso le ore 12.00, attese alcune informazioni da parte dei proprietari delle unità immobiliari limitrofe, che davano, l'immobile occupato da persone di nazionalità rumena, che normalmente rientravano per l'ora di pranzo.

Il sottoscritto C.T.U., con l'aiuto dell'Arch. Rogelio Correa, riusciva, così, ad effettuare l'accesso nella unità immobiliare esecutata e procedeva al rilievo fotografico degli interni oltre a quello planimetrico, riscontrando, altresì, la presenza di n. 3 uomini di nazionalità

Gli stessi dichiaravano di essere affittuari del Sig. [REDACTED], proprietario dell'immobile, favorendo, nel contempo, il recapito telefonico del Sig. [REDACTED].

Il sottoscritto comunicava telefonicamente, la procedura esecutiva a carico dell'[REDACTED], il quale si rendeva, subito disponibile, all'incontro, fissato per il giorno 29.09.2010, alle ore 18.30 presso lo Studio dello scrivente.

In detta assise [REDACTED] comunicava il suo trasferimento da [REDACTED], e tale circostanza impediva al sottoscritto C.T.U. di raggiungerlo ed avvisarlo della esecuzione immobiliare a suo carico.

Il debitore veniva informato della possibile conversione del pignoramento e della modalità per estinguere il debito, intercompndo, così, la procedura esecutiva a suo carico (Cfr. *Allegato n. 2 Verbale 27.09.2010*).

Gli veniva, inoltre, mostrato l'elaborato planimetrico dell'appartamento, quale risultato del rilievo, realizzato in occasione dell'accesso del 27.09.2010, che dallo stesso viene riconosciuto ed allegato al verbale redatto durante l'incontro presso lo Studio del C.T.U.

Dal confronto della planimetria catastale e dal rilievo planimetrico effettuato nell'appartamento esecutato, si riscontra una variazione per la presenza del servizio igienico prima non esistente.

Inoltre, la particella catastale n. 1465, menzionata nell'atto di pignoramento, individua solo parzialmente l'immobile esecutato, il quale, invece, ricade nelle particelle n. 1466, n. 1467 e solo in parte sulla n. 1465, così come mostrato nello stralcio planimetrico del Comune di segni e rilevato nella visura presso l'Ufficio UTE di Roma.

Il Sig. ██████ formalmente chiedeva, al sottoscritto C.T.U., di verbalizzare la sua volontà di presenziare alla udienza del 05.10.2010, alle ore 9.00, presso il Tribunale di Velletri, aula delle Esecuzioni Immobiliari, per comunicare al Giudice dell'Esecuzione Dott. Riccardo Audino, la sua volontà di convertire il pignoramento relativo all'appartamento di sua proprietà. In occasione della udienza del 05.10.2010 il C.T.U. depositava l'istanza 05.10.2010 (Cfr. **Allegato n. 3 Istanza**), dove chiedeva formalmente al Giudice dell'Esecuzione di completare la C.T.U. eseguendo anche la variazione catastale secondo lo stato in cui ricade l'immobile attualmente, ivi compresa l'aggiunta delle particelle che nella Mappa Urbana del Comune di Segni lo individuano definitivamente.

Il Giudice autorizzava il C.T.U alla variazione catastale ivi comprese le particelle che individuano l'immobile.

Con variazione catastale del 20.10.2010 n. 138312.1/2010 in atti dal 20.10.2010 (Prot. n. RM1244414), attualmente l'immobile risulta in catasto Fabbricati al Foglio MU particelle nn. 1465, 1466, 1467, sub. n. 501, categoria A/4 Classe 2 Consistenza 3,5 vani, Rendita catastale € 140,99 come si evidenzia dalla visura per immobile n. RM1246719, in pari data e dalla planimetria allegata (Cfr. **Allegato n. 4 – domanda di variazione, visure catastali e planimetria catastale 20.10.2010**).

Dopo la ricerca ed acquisizione degli ulteriori elementi necessari allo svolgimento della consulenza tecnica, lo scrivente CTU è in grado, di dare risposta ai quesiti posti dal G.E.

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 ed i

STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI" VIA E. FERRI, 6 00034 COLLEFERRO (RM) Tel.06 9702273  
*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);*

Dalla relazione per l'esame della documentazione ipocatastale e catastale, pervenuta allo Studio a mezzo fax il 12.07.2010, dell'Avv. Sabrina Morelli con Studio in Velletri, incaricato dal G.E., per l'esame della documentazione ipocatastale, si evince che la procedura appare regolare così come riportato nelle osservazioni, dello stesso Avvocato. (Cfr. **Allegato n. 5 Relazione**).

**2° Quesito:** *descrivere, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);*

**Proprietario:**

- [REDACTED],  
proprietario dell'intero appartamento esecutato, residente, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], come riportato in atti;

**Ubicazione dell'immobile pignorato e dati catastali:**

- **Appartamento**, piano terra, sito in Comune di Segni (Rm), Via Calamita n. 1, individuato al Catasto al Foglio MU, particelle nn. 1465, 1466, 1467, sub. n. 501, categoria A/4 Classe 2 Consistenza 3,5 vani Rendita catastale € 140,99 come da variazione catastale del 20.10.2010 ed in atti in pari data (Cfr. **Allegato n. 4 – domanda di variazione, visure catastali e planimetria catastale 20.10.2010**).

**Confini:**

L'Appartamento: confina con Via Calamita su cui insiste l'ingresso, proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] per più lati e Via Giuseppe Garibaldi su cui insistono le vedute, salvo altri.

**Caratteristiche esterne dell'edificio:**

L'edificio, in cui ricade l'appartamento oggetto di esecuzione, in pianta si presenta in forma trapezoidale, costruito in muratura portante, con intonaci esterni al grezzo con colorazione rosa chiaro.

L'intero fabbricato si compone di n. 3 livelli di cui:

- il primo seminterrato occupato da box auto e cantine con ingressi su Via G. Garibaldi;
- il secondo livello con ingresso a piano terra su Via Calamita;
- il terzo livello con accesso da Via Calamita, attraverso una scala indipendente.

(Cfr. **Allegato n. 6 Rilievo fotografico. Foto n. 1, n.2, n.3 e n.4).**

**Caratteristiche interne dell'appartamento pignorato:**

Si accede all'unità immobiliare dalla Via pubblica al civico n. 1 di Via Calamita.

Varcato il portoncino di ingresso, in legno massello di castagno, coperto da una tettoia, si accede all'appartamento direttamente dal vano cucina.

In tempi recenti, mediante una tramezzatura posta all'interno della cucina, veniva ricavato il servizio igienico.

La cucina immette direttamente al soggiorno-pranzo che, a sua volta, conduce ad una stanza da letto e ad un ripostiglio.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta posto al piano terra, su Via Calamita, mentre l'affaccio su Via Garibaldi corrisponde al primo livello, esso si compone di una cucina, posta in ingresso, un bagno, un soggiorno pranzo, una cameretta da letto ed un ripostiglio.

Dal rilievo metrico, verificato sul posto, sono state calcolate le superfici nette calpestabili che di seguito si riportano per ogni singolo ambiente di cui si compone l'appartamento.

La superficie lorda dell'appartamento risulta pari a mq. 46,43, mentre quella utile è pari a mq. 33,77, come riportato di seguito per i singoli ambienti:

- Soggiorno pranzo	11,50 mq.
- Ripostiglio	3,45 mq.
- Cucina	7,40 mq.
- Camera da letto	8,62 mq.
- Bagno	<u>2,80 mq.</u>
Superficie utile calpestabile	33,77 mq.

L'altezza dell'appartamento risulta diversa a seconda degli ambienti ed in particolare si ha:

- H. 2,40 mt. (cucina e bagno);
- H. 2,90 mt. (soggiorno, camera da letto e ripostiglio).

L'abitazione si presenta con rifiniture del tipo economico, pavimenti in marmette pressate e pareti tinteggiate a colori tenui.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno pitturati a smalto ben rifinita con pavimenti in mattonelle in ceramica di formato cm. 40 x 40. Le pareti intonacate e pitturate con colori tenui. (Cfr. **Allegato n. 6 Rilievo fotografico Foto dalla n.5 alla n.10 Interne all'appartamento).**

3° Quesito: *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano intemo, 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;*

I dati indicati al pignoramento individuano l'immobile pur non corrispondendo in parte a quelli attuali, per la parte catastale, a quelli attuali, che sono stati modificati con la variazione catastale del 20.10.2010 n. 138312.1/2010 in atti dal 20.10.2010 (Prot. n. RM1244414).

Di seguito si riporta la situazione aggiornata:

- Sig. ██████████ proprietario per l'intero dell'appartamento distinto in Catasto al Foglio MU Particelle nn. 1465, 1466 e 1467, sub. n. 501, Cat. A/4 Classe 2 Consistenza 3,5 vani Rendita catastale € 140,99, sito in Comune di Segni (RM) Via Calamita n. 1, piano terra. L'abitazione oggetto di pignoramento, risulta attualmente occupata da 3 uomini di nazionalità rumena che dichiaravano al sottoscritto C.T.U. di essere affittuari dell'appartamento di proprietà ██████████.

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;*

I dati catastali sono stati opportunamente aggiornati, così come dichiarato ai punti precedenti ed, in particolare, si rimanda alla documentazione allegata (Cfr. **Allegato n. 4** – *domanda di variazione, visure catastali e planimetria catastale 20.10.2010*).

5° Quesito: *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dal P.R.G. del Comune di Segni, attualmente in vigore, il fabbricato ricade nel centro storico CS delimitata con tratto puntinato di colore blu e soggetta alle norme urbanistiche riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'art 47, che si allega in copia (Cfr. **Allegato n.7** *stralcio fotostatico della Zonizzazione del P.R.G. Tavola P.4.1. e N.T.A. Art. 47 Zona CS Art. 14 Categorie d'intervento*).

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 al combinato 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;

La costruzione risulta conforme agli strumenti urbanistici del Comune di Segni.  
L'edificio, veniva costruito prima del 1935.

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 di 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;

L'bene pignorato può essere venduto in un singolo lotto.

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, alla 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 proprietari 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 del c.p.c. Art. 846 c.c. E dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

L'appartamento stante la sua configurazione non risulta divisibile e si procederà alla stima dell'intero appartamento, così come risulta dall'atto di pignoramento.

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. 21.03.1978 n. 59 convertito in legge 18.05.1978 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'abitazione oggetto di pignoramento, risulta attualmente abitata da 3 uomini di nazionalità rumena, affittuari del Sig. [REDACTED].

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;

L'immobile risulta occupato come meglio specificato al punto precedente, quesito n. 9.

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;*

Sull'edificio in cui ricade l'appartamento oggetto di esecuzione non insistono vincoli di cui al detto quesito, ma il solo rispetto delle N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Segni.

**12° Quesito:** *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione dei criteri di stima ed analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerato lo stato di conservazione dell'immobile o 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

Il valore dell'immobile pignorato, sarà determinato mediante alcuni metodi.

**Metodo analitico.** Attraverso la capitalizzazione del reddito annuo, derivante dalla eventuale locazione, si è in grado di valutare il bene, oggetto di esecuzione.

**Valutazione a metro quadrato.** Questa metodologia permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, confrontando immobili simili, e ricadenti nella stessa zona, si determina un costo a metro quadrato della superficie di calcolo. La suddetta stima, verrà confrontata con quella ricavata con il metodo analitico, precedentemente descritto, e dal confronto dei due valori, così ottenuti, si cercherà attraverso un confronto comparativo di arrivare a quello prossimo di mercato.

## **Stima analitica dell'appartamento.**

Il reddito annuo lordo presunto Euro 3.600,00 (n. 12 mensilità x Euro 300,00)

– spese a carico del proprietario:		
– per manutenzione e reintegrazione del bene	5%	Euro 180,00
– per imposte e registrazione del contratto	20%	Euro 720,00
– per quote sfitto ed inesigibilità	0,50%	<u>Euro 18,00</u>
<b>Totale spese</b>		<b>Euro 918,00</b>

Reddito netto = reddito lordo - spese = 3.600,00 – 918,00 = Euro 2.682,00.

Si ritiene adeguato per l'appartamento in esame adottare un saggio di capitalizzazione del denaro investito su tale immobile un coefficiente pari al 2,50 %, ottenendo così:



**STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI"**  
Dott. Ing. GIANFRANCO SINISCALCHI  
Via Enrico FERRI n.6 00034 Colleferro Rm  
☎ 06-97303701 ☎ ☎ ☎ 06-9702273  
E Mail: [gsiniscalchi@libero.it](mailto:gsiniscalchi@libero.it)

**TRIBUNALE CIVILE di VELLETRI**  
**Giudice Dott. R. Audino**

ES. IMM. N. 458/09.

**Promossa da :** MELIORBANCA S.p.A.

**Contro :** [REDACTED]

**Estratto della Consulenza Tecnica di Ufficio da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento:**

**Attuale Proprietario:**

- [REDACTED] proprietario per l'intero dell'appartamento esecutato.

**Esecutato:**

- [REDACTED]  
proprietario per intero dell'appartamento esecutato, residente in [REDACTED]  
[REDACTED].

L'abitazione oggetto di pignoramento, di proprietà [REDACTED] **risulta attualmente abitata da n. 3 affittuari di nazionalità rumena.**

Il bene pignorato può essere venduto in un singolo lotto riguardante

L'appartamento stante la sua configurazione non risulta divisibile, pertanto la sua valutazione riguarda l'intero immobile.

**Immobile oggetto di esecuzione**

1. Appartamento piano terra, sito in Comune di Segni (Rm) Via Calamita n.1.

***Descrizione dell'immobile:***

**Ubicazione dell'immobile pignorato e dati catastali:**

**Appartamento**, piano terra, sito in Comune di Segni (Rm), Via Calamita n. 1, individuato al Catasto al Foglio MU, particelle nn. 1465, 1466, 1467, sub. n. 501, categoria A/4 Classe 2 Consistenza 3,5 vani Rendita catastale € 140,99 come da variazione catastale eseguita dal C.T.U. il 20.10.2010 ed in atti in pari data .

### **Confini:**

L'Appartamento: confina con Via Calamita su cui insiste l'ingresso, proprietà [REDACTED] [REDACTED] per più lati e Via Giuseppe Garibaldi su cui insistono le vedute, salvo altri.

### **Caratteristiche esterne dell'edificio:**

L'edificio, in cui ricade l'appartamento oggetto di esecuzione, in pianta si presenta in forma trapezoidale, costituito in muratura portante, con intonaci esterni al grezzo con colorazione rosa chiaro.

L'intero fabbricato si compone di n. 3 livelli di cui uno seminterrato occupato dal box auto e cantine con ingresso su Via G. Garibaldi; da un primo livello con ingresso a piano terra su Via Calamita, e da un secondo livello con ingresso indipendente da Via Calamita. (Cfr. **Allegato n. 6 Rilievo fotografico. Foto n. 1, n.2, n.3 e n.4**).

### **Caratteristiche interne dell'appartamento pignorato:**

Si accede al fabbricato attraverso la Via pubblica al civico n. 1 di Via Calamita.

Attraverso il portoncino di ingresso, in legno massello di castagno, coperto da una tettoia si accede all'appartamento direttamente dal vano cucina.

In tempi recenti, attraverso una tramezzatura posta all'interno della cucina, veniva ricavato il servizio igienico.

La cucina immette direttamente al soggiorno-pranzo che, a sua volta, conduce ad una stanza da letto e ad un ripostiglio.

L'appartamento oggetto di esecuzione risulta posto al piano terra, sul lato di Via Calamita, mentre l'affaccio delle finestre, che danno su Via Garibaldi, corrisponde al primo livello. Detto appartamento si compone di una cucina, un bagno, un soggiorno pranzo, una cameretta da letto ed un ripostiglio.

La superficie lorda dell'appartamento risulta pari a mq. 46,43, mentre quella utile è pari a mq. 33,77, come riportato di seguito per i singoli ambienti:

Soggiorno pranzo	11,50 mq.
Ripostiglio	3,45 mq.
Cucina	7,40 mq.
Camera da letto	8,62 mq.
Bagno	<u>2,80 mq.</u>
Superficie utile calpestabile	33,77 mq.

**Prezzo a base d'asta del lotto di vendita € 105.000,00**

(Euro centocinquemila/00)

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Gianfranco SINISCALCHI)