
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferretti Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 352/2016 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INCARICO

In data 17/09/2016, il sottoscritto Arch. Ferretti Carlo, con studio in Viale della Repubblica, 268 - 00047 - Marino (RM), email arch.carloferretti@tiscali.it, PEC arch.carlo.ferretti@pec.archrm.it, Tel. 06 93 547 289, Fax 06 93 547 289, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via del Cigliolo 158, piano T

DESCRIZIONE

L'appartamento fa parte di una palazzina con 2 piani soprastanti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via del Cigliolo 158, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita dal certificato notarile sottoscritto in data 07 luglio 2016 dal Notaio XXXXXXXXXXXXX. (vedi allegato 01)

La relazione preliminare è stata redatta dall'Avv. XXXXXXXXXXXXX. (vedi allegato 02)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Nell'atto di pignoramento il regime patrimoniale è indicato in comunione legale

CONFINI

Il cespite pignorato è identificato al nuovo catasto edilizio urbano di Velletri al foglio 51, particella 153, sub. 8 e 11 graffiati tra loro, il tutto confinante con il sub. 9 piano primo, il sub. 12 bene comune non censibile, il sub. 13 area urbana, il sub. 7 vano scale, salvo altri (vedi allegato 05)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
abitazione	71,01 mq	87,80 mq	1,00	87,80 mq	terra
area esterna (81.71+18.06=99.77)		87,80 mq	0,10	8,78 mq	terra
area esterna (99.77-87.80=11.97)		11,97 mq	0,02	0,24 mq	terra
posti auto		25,00 mq	0,25	6,25 mq	terra
Totale superficie convenzionale:				103,07 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (vedi allegato 07 e 08). E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio per la definizione della superficie commerciale.

Le altezze rilevate al piano terra sono ricomprese tra 2.67 e 2.96 come indicato nel rilievo allegato (vedi allegato 07).

Per quanto riguarda la definizione della superficie dei 2 posti auto si è fatto riferimento ad una superficie standard pari a 2.50 x 5.00 e quindi di 12,50 mq cadauno per un totale di 25 mq, in quanto tale diritto di parcheggio è espressamente dichiarato nell'atto di proprietà (l'acquirente ha diritto a parcheggiare due autovetture nell'area comune), ma non è definita la collocazione esatta dei posti auto nè nel titolo abilitativo nè a livello catastale, tanto meno è definita la grandezza degli stessi posti auto.

Nell'atto di proprietà (vedi allegato 03) è descritto anche un terrazzino, tale entità però non è stata rinvenuta dal sottoscritto in fase di sopralluogo e non è presente nè nel titolo abilitativo (vedi allegato 10) nè nella planimetria catastale (vedi allegato 05); inoltre nel precedente atto tale entità non è descritta (vedi allegato 04).

Si evidenzia che le operazioni di rilievo dell'unità immobiliare sono state particolarmente impegnative a causa sia delle numerose suppellettili ed arredi rinvenuti all'interno dell'immobile, sia a causa delle piantumazioni, degli arredi e di oggetti di varia natura presenti nell'area esterna (ante e retro) come si evince dalle foto allegate (vedi allegato 08), non è stato pertanto possibile sempre accedere con la dovuta precisione agli spigoli per definire i relativi spiccati e le relative angolazioni.

Sia una porzione del muro del giardino anteriore (area scoperta 1) che del retro (area scoperta 2) sono state rappresentate in tratteggio in quanto non accessibile a causa degli arredi la prima, e di anomala realizzazione la seconda (vedi allegato 08).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1992 al 13/01/1995	XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 153 Categoria A2
Dal 13/01/1995 al 04/10/2016	XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 153, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 464,81 Graffato 11

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali è stata pertanto effettuata la voltura catastale (vedi allegato 05)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	153	8		A2	3	5		464,81	T	11

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene.

Dalle visure effettuate il sottoscritto ha determinato che:

il bene pignorato risulta ancora intestato al proprietario precedente (vedi allegato 05);

la planimetria del bene risulta agli atti del nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Velletri (vedi allegato 05), anche se non rasterizzata ed è conforme con quanto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

Considerato quanto sopra si è provveduto ad effettuare la voltura catastale (vedi allegato 13) ed a fare rasterizzare la planimetria del bene (vedi allegato 14).

PRECISAZIONI

I due soggetti esecutati sono residenti rispettivamente: il sig. XXXXXXXXXXXX presso Via del Cigliolo 158 - Velletri, la sig.ra XXXXXXXXXXXX presso Via Col Di Lama 1 - Rocca di Botte (Aquila) (vedi allegato 15)

PATTI

A seguito di richiesta del sottoscritto in data 31 ottobre 2016 (vedi allegato 16) l'agenzia delle entrate di Velletri ha verificato che non sussistono contratti di locazione a carico di XXXXXXXXXXXX, mentre

esiste un contratto di locazione XXXXXXXXXXXX (conduttore) registrato presso l'ufficio delle entrate di Verbanio-Cusio-Ossola (vedi allegato 17).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato conservativo discreto (vedi allegato 08).

PARTI COMUNI

Non esiste condominio costituito come dichiarato dal soggetto esecutato in sede di sopralluogo (vedi allegato 06). Periodicamente sempre come dichiarato dal soggetto esecutato in sede di sopralluogo (vedi allegato 06) vengono ripartite delle modiche spese riguardanti la luce in comune (bimestralmente) ed i costi per la pulizia della fossa biologica (annualmente).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è interessato da diritti di uso civico come da analisi territoriale prodotta dal perito demaniale XXXXXXXXXXXX (vedi allegato 20)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è collocata nel Comune di Velletri al civico 158 di Via del Cigliolo.

Si accede al civico direttamente da Via del Cigliolo attraverso una piccola stradina.

Si tratta di un appartamento facente parte di una palazzina con altri due appartamenti soprastanti. La palazzina insiste su un lotto di terreno al quale è possibile accedere attraverso un cancello. All'interno del lotto è compresa una zona di terreno con la possibilità di parcheggiare due autovetture. Mediante una piccola scala esterna si arriva all'entrata della palazzina e dal vano scala al piano terreno si accede all'appartamento. All'entrata insiste un piccolo disimpegno e quindi una zona aperta adibita a pranzo soggiorno e cucina, le due zone sono delimitate da due gradini lungo tutta la larghezza dell'ambiente. Sempre dal disimpegno è possibile accedere ad una prima camera da letto singola ed a una seconda camera da letto doppia ed ad un bagno. Dal soggiorno è possibile accedere ad una zona a giardino il cui accesso è possibile anche attraverso un piccolo cancelletto posto verso la scala esterna del fabbricato. Dal bagno è possibile accedere ad una zona esterna retrostante ove è collocata una caldaia e due serbatoi per l'acqua, nel bagno è presente uno scalino. Altri impianti sono collocati nell'area antistante l'appartamento.

La struttura, a seguito della sola indagine visiva effettuata, si ipotizza sia della tipologia mista muratura e cemento.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle, il bagno e la cucina sono rivestiti in piastrelle e gli ambienti sono tinteggiati.

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori al momento non funzionanti ed il riscaldamento è assicurato con elementi elettrici. La fornitura del gas è assicurata con bombole.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, sugli infissi esterni sono presenti persiane in metallo.

Nell'insieme l'immobile risulta in uno stato discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai soggetti eseguiti e dal loro nucleo familiare, ma soltanto il sig. XXXXXXXXXXXX risulta residente presso l'immobile mentre la signora XXXXXXXXXXXX risulta residente altrove (vedi allego 06 e 15)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1995 al 09/02/2000	XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX PER AVERNE FATTO ACQUISTO DA XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX	ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 04)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXXXX	13/01/1995	17260	5156
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	17/02/1995		458
Dal 09/02/2000 al 04/10/2016	XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX	ATTO DI COMPRAVENDITA (vedi allegato 03)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXXXXXXXX	09/02/2000	51966	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	22/02/2000		517

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nel certificato notarile sottoscritto in data 07 luglio 2016 dal Notaio XXXXXXXXXXXX(vedi allegato 01).

In considerazione di quanto espresso nella relazione preliminare a firma dell'Avv. XXXXXXXXXXXX vi è necessità di avvisi a terzi(vedi allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è ubicato l'immobile è attualmente regolamentata dalla variante generale al P.R.G., adottata con delibera di C.C. n 185 del 29/12/2000, approvata con DGR n. 9 del 30 marzo 2006. Tale zona è identificata come zona L di recupero urbanistico. Sulla zona in questione vige il vincolo paesaggistico di cui all'art. 8 del PTPR adottato con DGR 556 del 25 luglio 2007 (vedi allegati 18 e 19)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile in questione è totalmente abusivo ed oggetto di regolare permesso di costruire in sanatoria n. 93 del 12 maggio 2005, ai sensi della legge 47 del 1985, pratica di sanatoria n. 5307, pratica edilizia n. 126/2005 (vedi allegato 09, 10, 11, 12)

Si specifica inoltre che:

a) non risulta agli atti l'abitabilità;

b) a seguito del sopralluogo effettuato il sig. XXXXXXXXXXXX ha dichiarato che non esiste allaccio in fogna (vedi allegato 06). Il sottoscritto CTU in data 4 dicembre 2016 ha inoltrato al Comune di Velletri richiesta per avere informazioni in merito al suddetto allaccio in fogna del fabbricato medesimo (vedi allegato 21). Il Comune di Velletri in data 17 gennaio 2017 ha risposto che non sono state rilasciate autorizzazioni allo scarico (vedi allegato 24);

c) da un confronto con il predetto titolo abilitativo ed il rilevato non sono emerse particolari difformità, tuttavia si evidenzia come i rapporti aereo illuminanti previsti dal D.M. del 5 luglio 1975 non sono rispettati nè nella camera da letto singola nè nella camera da letto doppia.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, quindi, 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.

Non è presente la certificazione energetica; inoltre, non avendo riscontrato la presenza del libretto d'impianto il sottoscritto CTU non ha provveduto alla redazione dell'APE come previsto dal quesito del G.E.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non è stato possibile reperire informazioni in merito ad una eventuale esistenza di amministrazione condominiale regolarmente costituita in quanto:

non sono state rinvenute affissioni da parte del CTU durante i sopralluoghi effettuati;

il soggetto esecutato presente al momento del sopralluogo ha dichiarato che non esiste al momento un amministratore di condominio e che le spese ordinarie di luce e pulizia della fossa biologica vengono ripartite tra i condomini (vedi allegato 06).

Considerato quanto sopra, pertanto, non è stato possibile determinare se esistano eventuali oneri condominiali insoluti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via del Cigliolo 158, piano T

L'appartamento fa parte di una palazzina con 2 piani soprastanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 153, Sub. 8, Categoria A2, Graffato 11 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Superficie commerciale complessiva del bene stimato: 103,07 mq (commerciali)

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima; vendita, da effettuarsi in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli (se presenti) in essere.

Metodo di stima sintetico comparativo, 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.

Interrogazioni effettuate presso la banca dati dell'OMI

A seguito delle ricerche fatte presso la banca dati dell'OMI (vedi allegato 23) il sottoscritto ha rilevato le seguenti risultanze che sono state ritenute consone al bene oggetto di valutazione, in considerazione che trattasi di abuso totale con regolare permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 realizzato in "zona agricola di rispetto ambientale" di PRG e a "zona L - recupero urbanistico" della variante generale di PRG adottato con delibera di C.C. n. 185 del 29 dicembre 2000:

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: VELLETRI

Fascia/zona: Suburbana/ZONA AGRICOLA

Codice zona: E3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,5	5,0	L

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima e considerata la situazione attuale del mercato immobiliare e le peculiarità del bene in oggetto, è stato preso come riferimento il valore di 1.250,00 €/mq comm.

Valore immobile (Vi) = Vu x mq comm.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è da considerare pari a

**1.250,00 (€/mq comm.) x 103,07 (mq comm.) =
€ 128.837,50**

Oneri in detrazione

Lo scrivente CTU ritiene opportuno effettuare le seguenti decurtazioni in via del tutto presuntiva sul valore sopra stimato e nello specifico:

inapplicabilità della garanzia per vizi, mancanza abitabilità, mancanza allaccio in fogna, mancanza del soddisfacimento di alcuni parametri del DM del 5 luglio 1975, assenza dell'utenza gas diretto; per

quanto predetto si ritiene di dover applicare una decurtazione del 5% sull'importo oggetto di stima e quindi:

€ 128.837,50 x 0,05 = € 6.441,88;

Valore finale dell'immobile

€ 128.837,50 - € 6.441,88=

€ 122.395,63

ed in cifra tonda € 122.000,00 (oltre oneri di legge se dovuti)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marino, li 31/03/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferretti Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Altri allegati - Relazione preliminare
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di proprietà
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto ultraventennale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Pratica di condono 47/85
- ✓ N° 10 Altri allegati - Progetto di condono 47/85
- ✓ N° 11 Altri allegati - Nulla osta ambientale
- ✓ N° 12 Altri allegati - Permesso di costruire in sanatoria 47/85
- ✓ N° 13 Altri allegati - Voltura catastale e comparabile catastale
- ✓ N° 14 Altri allegati - Rasterizzazione planimetria e comparabile catastale
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificati di residenza
- ✓ N° 16 Altri allegati - Richiesta informazioni agenzia delle entrate Velletri
- ✓ N° 17 Altri allegati - Risposta agenzia delle entrate Velletri
- ✓ N° 18 Altri allegati - Estratto NTA di PRG Velletri
- ✓ N° 19 Altri allegati - Estratto PRG Velletri
- ✓ N° 20 Altri allegati - Analisi territoriale perito demaniale
- ✓ N° 21 Altri allegati - Richiesta Comune di Velletri informazioni allaccio in fogna

- ✓ N° 22 Altri allegati - Visura PTPR
- ✓ N° 23 Altri allegati - Interrogazione OMI
- ✓ N° 24 Altri allegati - Risposta Comune di Velletri informazioni allaccio in fogna