

Geom. Mauro Leonardi

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 811/2012

PROMOSSA DA

ITALFONDIARIO S.p.a.

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Riccardo Audino

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA N° 811/2012 PROMOSSA DA :
ITALFONDIARIO S.p.a.

Ill.mo Sig. G.E. - Dott. R. Audino

Il sottoscritto **Geom. Mauro Leonardi** iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia e con Studio in Ariccia - Via delle Cerquette, 138, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza 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:

1---Accerti l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2---Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n.4 al n.12;

3---Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e, in tal caso, proceda l'Esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal n.4 al 12.

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4--- Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5---Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;

6--- Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

7--- Riferisca circa l'esistenza di formalità,vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8---Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;

9--- Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n° 380 nonché le notizie di cui all'art.40 della Legge 28/2/85 n° 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie , tale da determinare le nullità di cui all'art. 46,comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85;

10--- Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11---Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente- di una

planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente e per ciascun lotto indichi : Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati per i terreni alla partita , Foglio, particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero d'interno);
12---Estragga reperto fotografico anche in formato digitale dello stato dei luoghi comprensivo , in caso di costruzione anche di interni.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione **N°811/2012**

Immimmobiliare:

Nei confronti di:

Promossa da: **ITALFONDIARIO S.P.A.**

Con l'intervento di:

Giudice **DOTT. RICCARDO AUDINO**

dell'Esecuzione:

Custode Giudiziario: **AVV. ALESSANDRA CICCOTTI - VELLETRI**

Perito (C.T.U.) **GEOM. MAURO LEONARDI - ARICCIA**

- R E L A Z I O N E P E R I T A L E -
stima beni immobili

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare, depositato in cancelleria il 9 OTTOBRE 2012 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 15 novembre 2012 reg. gen. n. 5834 ed al reg. part. n. 4482, l'Italfondario S.p.a. chiedeva al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà dell'esecutata e precisamente:

" IMMOBILE in Comune di Labico - appartamento contraddistinto con il n.1, composto da salone con angolo cottura al piano terra, due camere, bagno e disimpegno e balconi al piano primo, soffitta al piano secondo, cantina e ripostiglio al piano primo seminterrato, locale autorimessa al piano seminterrato con annessa corte pertinenziale, laboratorio con bagno ubicato al piano terra, con accesso da Via Vincenzo Bellini n.10. Il tutto censito al N.C.E.U. al Foglio 12 - part. 1387 sub 3, cat. A/2 di classe 2, vani 4,5 rendita € 313,75 l'appartamento - part. 1384 sub 11 e part. 1387 sub 7 cat. C/6 classe 2 cons. 28 mq. Rendita € 60,74 l'autorimessa, part. 1387 sub 4 cat. C/3 classe 1 cons. 18 mq. Rendita € 45,55 il laboratorio. Il tutto per l'intera proprietà.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Mauro Leonardi di Ariccia come da verbale di udienza nel quale il sottoscritto declinava le proprie generalità e prestava giuramento ripetendo la formula di rito.

Lotto n. ...1...

2. Descrizione

Proprietà: quote e diritti pari a 1/1 della intera proprietà.

Dati Catastali: N.C.E.U. -Foglio 12 - particella 1387 - sub 3 - 4 - 7 e
particella 1384 - sub 11

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione	71,71	1	71,71
Soffitta	45,45	0,50	22,72
	-----	1	
	-----	1	
	-----	1	
Laboratorio	22,00	0,50	11,00
Opifici	-----	1	
Fabbricato agricolo	-----	1	
Giardino	100,00	0,06	6,00
Sottotetto (autonomo)	-----		
Posto auto		0,33	
Balconi, Terrazze, cantine e garage	96,94	0,33	31,99
TOTALE SUPERFICIE	336,10		143,42

Confinante: con via V. Bellini, area condominiale, con appartamento interno 3 salvo altri.

Descrizione Lotto: trattasi di appartamento per civile abitazione sviluppantesi su quattro livelli e laboratorio al piano terra con il tutto con giardino di pertinenza.

Consistenza: l'unità immobiliare di quattro livelli, composta da salone con angolo cottura al piano terra, due camere, bagno e disimpegno e balconi al piano primo, soffitta al piano secondo, cantina e ripostiglio al piano primo seminterrato, locale autorimessa al piano seminterrato con annessa corte pertinenziale, laboratorio con bagno ubicato al piano terra.

Altezza utile interna: da ml. 2,00 a ml. 2,76

Superficie Lorda complessiva: mq. 336,10

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 143,42

3. Caratteristiche costruttive .

Strutture verticali portanti: Tali strutture sono realizzate in calcestruzzo armato.

Solai: costituiti da struttura orizzontale realizzata con travetti portanti prefabbricati ed interposte pignatte in laterizio.

Copertura: in parte con copertura a falde inclinate e parte a lastrico solare.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne: intonaco civile.

Pavimentazione interna: in ceramica.

Pareti interne: intonaco civile interno con tinteggiatura a tinta semilavabile.

Infissi esterni: finestre in legno e persiane.

Infissi interni: porte in legno.

Scale interne: in marmo

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V,

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto termico: sottotraccia autonomo

Altri impianti: citofonico, telefonico, TV.

Terreno esclusivo: giardino

Posto Auto: garage

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'unità si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

4. Dati identificativi catastali

Le unità immobiliari risultano riportate nel vigente Catasto Fabbricati del Comune Labico al Foglio n° 12 con la particella n. 1387 sub 3

l'appartamento, al foglio n°12 con la particella n. 1384 sub 11 e particella 1387 sub 7 graffati l'autorimessa e al foglio 12 particella 1387 sub 4 il laboratorio.

5. Titoli di proprietà

In base alle indagini esperite ed eseguite sui repertori e sulle note esibite dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, risulta che con atto di compravendita a rogito per Notaio Dr. Andrea Fontecchia di Albano Laziale del 22 giugno 2006 Rep. 8039 Racc. 5767, i Sigg.ri _____ hanno venduto all' esecutata l'intera proprietà dell'immobile in oggetto.

Mentre i trasferimenti di proprietà al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento cui si fa riferimento sono dati dalle seguenti Formalità:

- si allega certificazione del Avvocato Alessandra Ciccotti di Velletri.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

- Si allega certificazione del Avvocato Alessandra Ciccotti di Velletri.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

A norma dell'art. 173-bis Disp. Att. c.p.c., si precisa che a tutto il 01 dicembre 2011 la detta porzione immobiliare risulta gravata da:

- Si allega certificazione del Avvocato Alessandra Ciccotti di Velletri.

8. Regolarità amministrativa dei fabbricati

A norma della Legge 47/85 e 727/94 e 662/96, l'immobile risulta edificato in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Labico in data 28 marzo 2003 recante il n.574 e successiva variante in data 23 novembre 2004 N.662. Comunque allo stato attuale risulta difforme dai suddetti titoli edificatori.

9. Disponibilità dell'immobile

L'immobile pignorato allo stato attuale risulta occupato senza titolo da terze persone.

10. Oneri condominiali

Sussistono oneri condominiali.

11. Confini dell'immobile

Con via V. Bellini, area condominiale, con appartamento interno 3 salvo altri.

12. Convenzione matrimoniale

L'esecutata risulta coniugata.

13. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile di cui alla presente non è soggetta ad IVA.

14. Valutazione degli immobili

Il criterio di valutazione ritenuto idoneo adottare per la stima dell'immobile oggetto della presente relazione è quello sintetico comparativo ad immobili simili compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in un regime di libera contrattazione di compravendita.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona sono stati reperiti presso le fonti del settore ovvero agenzie immobiliari valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, Studi Tecnici, Studi Notarili e visura presso l'Agenzia delle Entrate dei valori medi di stima.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza che rappresenta un immobile di buona natura disponibile ad utilizzo abitativo con posizione urbanistica non centrale rispetto all'agglomerato urbano di Labico.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'abitazione (riassunto in una superficie convenzionale che considera il rapporto ed unità con corpi e spazi accessori) indicato in Mq. 143,42. Da quanto avanti ne viene la seguente valutazione:

IDENTIF.	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Conven.	Unitario	COMPL.	LOTTO	LOTTO
	mq. 143,42	€/mq. 2.100,00	[€]		[€]
LOTTO N°	1	€ 2.100,00	€ 301.182,00	1/1	301.182,00

Che può essere arrotondato in cifra tonda in EURO 302.000,00.

15. Criteri di formazione dei lotti

Si è ritenuto il caso di comprendere il tutto in un unico lotto.

16. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.811/2012 R.G.

Promossa da	ITALFONDIARIO S.P.A.
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. R. AUDINO	Recapito 333-5448590
Custode Giudiziario	AVV. ALESSANDRA CICCOTTI	
C.T.U	GEOM. MAURO LEONARDI	Recapito Ariccia

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	302.000,00	
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona
LABICO		RM	VIA V. BELLINI 10	

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota	1/1				
Comproprietari	<input type="checkbox"/>	quota					
Nuda proprietà	<input type="checkbox"/>	quota					
Usufrutto	<input type="checkbox"/>	quota					
Altro	<input type="checkbox"/>	quota					
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni			Bene comune		Bene personale	<input checked="" type="checkbox"/>
	Separazione dei beni		<input checked="" type="checkbox"/>				
Stato civile	Coniugato		<input checked="" type="checkbox"/>	Divorziato		Libero	

Immobile:

Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>
Villino	<input type="checkbox"/>
Ufficio	<input type="checkbox"/>
Negoziò	<input type="checkbox"/>
Laboratorio	<input checked="" type="checkbox"/>
Magazzino	<input type="checkbox"/>

Capannone	<input type="checkbox"/>
Autorimessa/ Cantina	<input checked="" type="checkbox"/>
Terreno edificabile	<input type="checkbox"/>
Terreno agricolo	<input type="checkbox"/>
Posto auto	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>

Pertinenze:

Aree scoperte	<input type="checkbox"/>
Autorimessa	<input type="checkbox"/>
Ripostiglio	<input type="checkbox"/>
Servitù	<input type="checkbox"/>
Altro giardino	<input checked="" type="checkbox"/>
Garage	<input type="checkbox"/>

Dati catastali : per i fabbricati**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
12	1387	3	4,5	A/2	2	€ 313,75
12	1384	11	28MQ	C/6	2	€ 60,74
	1387	7				
12	1387	4	18 MQ	C/3	1	€45,55

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	APPARTAMENTO MQ.143,42 DI SUPERFICIE CONVENZIONALE		
Superfici delle pertinenze			
Anno di costruzione	2003	Anno di ultima Ristrutturazione	

Stato di manutenzione	Ottim		Buono		Suff.	X	Scarso		pessimo	
Qualità delle finiture	Ottim		Buono		Suff.	X	Scarso		pessimo	
Impianto elettrico	A norma		Non a norma	X	Impianto termico		autonomo	X	Centraliz	
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro		Occupato senza titolo			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N.1

Intera proprietà dell'appartamento, autorimessa e laboratorio, sito nel territorio del Comune di Labico, con accesso da via Vincenzo Bellini n.10 sviluppatosi su quattro livelli, realizzato con concessione edilizia, ma comunque difforme per modifiche interne.

Detto immobile è composto da salone con angolo cottura al piano terra, due camere, bagno e disimpegno e balconi al piano primo, soffitta al piano secondo, cantina e ripostiglio al piano primo seminterrato, locale autorimessa al piano seminterrato con annessa corte pertinenziale, laboratorio con bagno ubicato al piano terra. Per una superficie totale di Mq.72,42 convenzionale. Il tutto è posto a confine con via V. Bellini, area condominiale, con appartamento interno 3 salvo altri.

In Catasto detto immobile è riportato al Foglio 12 - part. 1387 sub 3, cat. A/2 di classe 2, vani 4,5 rendita € 313,75 l'appartamento - part. 1384 sub 11 e part. 1387 sub 7 cat. C/6 classe 2 cons. 28 mq. Rendita € 60,74 l'autorimessa, part. 1387 sub 4 cat. C/3 classe 1 cons. 18 mq. Rendita € 45,55 il laboratorio - particella 1577 sub 39 - Cat. A/2 - Classe 2 - vani 4 - R.C. Euro 640,41 mentre il posto auto alla particella 1506 sub 507 - Cat. C/6 - Classe 1 - Cons. 12 mq. - R.C. Euro 40,28.

L'immobile risulta occupato senza titolo.

PREZZO BASE D'ASTA..... EURO 302.000,00

**L'Esperto
Geom. MAURO LEONARDI**

Allegati :

- Visura catastale aggiornata.
- Estratto di mappa
- Fotocopia planimetrie catastali aggiornate.
- Fotografie interni ed esterni.
- Copia atto di provenienza.
- Copia relazione Notaio Dott. Andrea Fontecchia.
- Copia quotazioni immobiliari OMI
- verbale di accesso