

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica di ufficio nella consulenza immobiliare promossa da:

████████████████████
Contro
████████████████████

Esecuzione immobiliare n° 549/2016

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

Il sottoscritto Dott. Arch. Mario Scaffi iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n° 10145 e con studio in Valmontone (Rm) Colle Cannetaccio 41/A, è comparso avanti alla S.V., durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura immobiliare promossa dalle parti così come in premessa.

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto prestava giuramento in data 24 novembre 2016, ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

- 1) **Controlli**, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versati in atti, 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 gli atti mancanti o inidonei,
- 2) **Previo necessario accesso** a) l'identificazione del bene pignorato, con indicazione di comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; b) **confini e dati catastali attuali**, eventuali pertinenze, accessori



e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.), nonché **c) una sommaria descrizione** dello stesso che comprenda: caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., caratteristiche strutturali del bene, nonché **d) la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (art. 173 bis, comma primo, n.1 e 2, disp. Att. C.p.c.),

- 3) **Lo stato di possesso del bene**, coll'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (art. 173 bis, comma 1º, n.3, disp. att. c.p.c.);
- 4) 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 incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico (art. 173 bis, comma 1º, n.4, disp. att. c.p.c.);
- 5) L'esistenza di **formalità, vincoli ed oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (art. 173 bis, comma 1º, n.5, disp. att. c.p.c.);
- 6) La verifica della **regolarità edilizia ed urbanistica** del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica** previsto dalla vigente normativa (art. 173 bis, comma 1º, n.6, disp. att. c.p.c.);
- 7) In caso di **opere abusive**, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa;



altrimenti verifichi la eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dell'art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, comma 1°, n.7, disp. att. c.p.c.);

- 8) La verifica che i beni pignorati siano gravanti da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero, che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero, derivante da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma 1°, n.8, disp. att. c.p.c.);
- 9) Indichi l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali spese **straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo delle eventuali spese **condominiali** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis, comma 1°, n.9, disp. att. c.p.c.);
- 10) Il **valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento ed attualmente vigenti, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e



provvedimenti di assegnazione al coniuge, dei costi di sanatoria o affrancazioni (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.att. c.p.c.);

DISPONE ALTRESI'

Che l'esperto risponda ai seguenti ulteriori quesiti:

- 11) Acquisire (in relazione al quesito sub. 1) il **titolo di provenienza ultraventennale**, ove mancante, nonché, ove l'esecutato e/o i danti causa siano coniugati, verificati, ove non documentato in atti, il loro regime patrimoniale al momento dell'acquisto e l'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali;
- 12) Dire (in relazione al quesito sub. 2), in caso di rilevata difformità tra i dati catastali: **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, procedendo, ove occorra, ad acquisire, ove non depositate, **la mappa censuaria di ubicazione del bene**, le **planimetrie di accatastamento** depositate presso l'Agenzia delle Entrate-servizio catastale, che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, nonché 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 e/o redazione;
- 13) Dire (in relazione al quesito sub. 2) se l'immobile è fornito di autonomo **accesso alla pubblica via**, in via diretta (anche condominiale) o tramite



servitù di passaggio catastalmente individuata e ritualmente risultante dai pubblici registri immobiliari; in caso contrario, verifichi le caratteristiche dell'accesso di fatto all'immobile, specificando se esso si eserciti su area di proprietà dell'esecutato o di terzi, procedendo alla sua individuazione planimetrica ai fini della individuazione catastale e accertamento giudiziale della esistenza della servitù per destinazione del padre di famiglia, per usucapione od altro titolo o per costituzione giudiziale del titolo a favore di fondo intercluso;

- 14) Acquisire (in relazione ai quesiti sub 6 e 7), ove non risultante in atti, presso l'UTC, in carta semplice, il titolo abilitativo edificatorio (licenza, concessione, permesso a costruire ecc.), stralcio progettuale, il certificato di abitabilità/agibilità, copie condoni, dichiarazione del competente ufficio comunale di sanabilità dell'abuso riscontrato e relativi costi e, ove l'ufficio preposto non la rilasci, provveda a **stilare** prospetto schematico riepilogativo della **pratica di sanatoria** pendente o da inoltrare ex novo, con indicazione degli oneri presunti da versare, secondo la normativa di riferimento applicabile;
- 15) Dire se l'immobile è fornito di Attestazione Prestazione Energetica (APE) ed in mancanza provveda alla redazione della stessa, a condizione che sia presente il libretto d'impianto e relativi attestati di manutenzione, anche con ausilio di tecnico qualificato (in difetto redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione, su segnalazione del delegato alla vendita);
- 16) 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'Agenzia delle Entrate-servizi catastali;

17) **Dire**, se l'immobile è pignorato **solo pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario; e previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate-servizi catastali, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, indicando il valore della quota pignorata;

18) Ove l'immobile sia occupato e, ove non risulti agli atti o non sia stato fornito dal creditore o dall'esecutato o dall'occupante, **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 i 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, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e la nota di trascrizione dello stesso;

19) **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita **Relazione** (con relativi allegati verbale di sopralluogo, foto, planimetrie, visure, atti ecc.) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a



ciascuno dei singoli quesiti, ed inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c., a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, **depositandola, altresì, presso l'Ufficio nel rispetto delle modalità del processo civile telematico**, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c., unendovi le attestazioni relative al tempestivo invio della relazione alle parti (art. 173 bis, comma terzo, c.p.c.).

20) **Allegare** alla relazione:

a. una copia del proprio elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita (estraibile direttamente dalla piattaforma Procedure.it, tramite l'utilizzo della sezione "anteprima perizia", inserendo il flag "versione per la privacy"),

b. documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati



- all'acquisto (avendo cura che non siano presenti fotografie ritraenti volti di persone, nominativi, insegne o targhe);
 - c. planimetrie catastali;
 - d. visure catastali per attualità;
 - e. copia della concessione o della licenza edilizia;
 - f. eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
 - g. certificazione energetica (APE);
 - h. 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;
 - i. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 21) **Intervenire** all'udienza per rendere chiarimenti ove le parti gli abbiano fatto pervenire almeno **quindici** giorni prima della udienza stessa, note di osservazione al proprio elaborato; (art. 173 bis, ultimo comma, c.p.c.);
- 22) **Consultare gli atti** che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite il Polisweb PCT utilizzando l'apposita funzione accessibile in area riservata tramite smart card sia dalla piattaforma Procedure.it, che dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> o tramite altro fornitore privato del servizio;
- 23) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato) al giudice dell'esecuzione, ogni ostacolo all'accesso e l'eventuale occupazione del bene da parte di terzi a qualunque titolo (locazione, comodato, assegnazione casa coniugale, ecc.),



- 24) Redigere sintetica descrizione del bene, con indicazione dei dati catastali ed eventuali abusi, vincoli e formalità, classe energetica (APE), ai fini della redazione del **bando di vendita** e del successivo decreto di trasferimento,

IN RISPOSTA AI QUESITI

In adempimento all'incarico conferitomi, il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione degli atti di pignoramento, nonché della certificazione ipo catastale allegata agli atti di esecuzione, effettuava degli accessi sul posto e presso l'Ufficio Tecnico di Nettuno (Roma), riscontrando quanto appresso descritto.

RELAZIONE

QUESITO N° 1

Controlli, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versati in atti, 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 gli atti mancanti o inidonei;

Quindi provveda alla redazione della Relazione di stima, dalla quale devono risultare:

Atti di pignoramento

- Atto di precetto notificato in data 05.04.2016 con cui l'istante [REDACTED] [REDACTED] il pagamento di € 155.730,64 oltre ad interessi, come da contratto, dal 08.01.2010 al saldo e spese;
- Pignoramento notificato in data 01.07.2016, rep. 5460, trascritto in data 28.07.2016 ai nn. 36413/24875 a favore di [REDACTED]

Stato delle trascrizioni nel ventennio suddetto

- a) All'esecutata [REDACTED] l'immobile è pervenuto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 19.09.2006, notaio Andrea Ferrara di Roma, rep. 323956/4715, trascritta il 05.10.2006 ai nn.



65484/39452, dai signori [REDACTED] per l'usufrutto e [REDACTED]
per la nuda proprietà;

- b) [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto del
22.07.1997, notaio Monica Giannotti di Roma, rep. 1150, trascritto il
23.07.1997 ai nn. 24980/16074 da [REDACTED]
[REDACTED] - società a responsabilità limitata;
- c) Alla [REDACTED] - società
a responsabilità limitata è pervenuto per atto del 23.05.1997, notaio
Marcello Scarfagna di Roma, rep. 89353/8583, trascritto il 24.05.1997 ai
nn. 17083/11122 da [REDACTED] con sede a Roma;
- d) Alla [REDACTED] il terreno (foglio 31, particelle 125, 2243 e 337)
su cui è sorto l'immobile era pervenuto per atto dell'08.08.1995, notaio
Giuseppe Celeste di Latina, rep. 27876, trascritto il 09.08.1995 ai nn.
29647/19173 da [REDACTED] con sede in Anzio

Pignoramento gravante sul seguente bene: (come da atto di pignoramento).

- 1) Porzione immobiliare sita in Nettuno, Via Dante Canducci snc, e
precisamente appartamento sito al piano terra della scala A distinto con
l'interno 3, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno
porticato e due giardini.

QUESITO N° 2

Previo necessario accesso a) l'identificazione del bene pignorato, con indicazione di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; b) confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.), nonché c) una sommaria descrizione dello stesso che comprenda: caratteristiche interne ed esterne; superficie calpestabile in mq., caratteristiche strutturali del bene, nonché d) la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (art. 173 bis, comma primo, n.1 e 2, disp. Att. C.p.c.);



- a) Appartamento sito in Nettuno, Via Dante Canducci, 13, posto al piano terra, scala A, interno n° 13
- b) Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto fabbricati del Comune di Nettuno al foglio 31, particella 2793, sub. 4 e 22 graffati, int. 3, P.T., scala A, Cat. A/2, Classe 1, Vani 3, R.C. 379,60. Detta unità immobiliare confina con distacco vano scala "A", con appartamento interno 1 (uno) della scala "B" e con androne condominiale.

c) **Descrizione e consistenza immobile**

L'unità immobiliare è composto di un solo piano terra con la seguente distribuzione: cucina, soggiorno, n° 2 camera, anticamera, bagno, n° 2 sgabuzzini, per una superficie utile abitabile di **mq. 74,00** ad esso è annesso due corte comuni (giardino), per una superficie complessiva di **mq. 81,52**

Rifiniture

Interni: L'immobile risulta essere rifinito con materiali di bassa fattura, consistente in pavimentazione in monocottura di vario colore, mentre i servizi igienici sono in piastrelle di gres e rivestimento delle pareti per un'altezza di ml. 2,00 circa. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi sono in legno a due aperture (cucina, una camera e bagno) e in alluminio anodizzato (sala e una camera) e persiane in ferro. Le pareti e il soffitto sono tinteggiati sia di color bianco.

Esterno: Il complesso condominiale risulta essere con una tinteggiatura di color arancione.

L'unità immobiliare risulta essere fornito di impianto elettrico, idrico e rete fognante mentre il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano.

Sotto il profilo strutturale, esso si presenta con intelaiatura in cemento armato, mentre le pareti portanti perimetrali con forati e intercapedine coibentata.



d) L'unità immobiliare è conforme a quella contenuta nel pignoramento, eccetto il numero civico che risulta essere di n° 13

QUESITO N° 3

Lo stato di possesso del bene, coll'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (art. 173 bis, comma 1°, n.3, disp. att. c.p.c.);

L'unità immobiliare risulta essere in locazione decennale per autentica del 02.02.2016, notaio Francesca Romana Perrini di Roma, rep. 2318/1748, trascritta il 12.02.2016 ai nn. 6219/4215 con la quale [REDACTED] ha concesso in locazione a [REDACTED] per una locazione di 10 anni a partire dal 02.02.2016 fino al giorno 01.02.2026 con un canone annuo di € 3.000,00 (tremila virgola zero zero) per un canone complessivo dei 10 anni convenuto in € 30.000,00 (trentamila virgola zero zero).

QUESITO N° 4

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 incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico (art. 173 bis, comma 1°, n.4, disp. att. c.p.c.);

Non è stato necessario adempiere al presente quesito.

QUESITO N° 5

L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (art. 173 bis, comma 1°, n.5, disp. att. c.p.c.);

Non è stato necessario adempiere al presente quesito.

QUESITO N° 6

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (art. 173 bis, comma 1°, n.6, disp. att. c.p.c.);

Rispetto al progetto iniziale, l'unità immobiliare risulta essere modificata così come segue: la parte che inizialmente era un porticato ed una terrazza, è stata modificata effettuando la chiusura degli stessi e la realizzazione di due ambienti



adibiti ad anticamera più camera e una sala (quindi un abuso rispetto al progetto originario). Non risulta essere stata effettuata la regolarizzazione catastale (variante catastale), l'unità immobiliare non sembra munito di agibilità. Il certificato di destinazione urbanistica verrà successivamente integrato e comunque prima della prossima udienza.

QUESITO N° 7

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dell'art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, comma 1°, n.7, disp. att. c.p.c.);

E' stata presentata domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizia (come brevemente descritto al punto 6) in data 10 dicembre 2004 protocollo 27804 presso il Comune di Nettuno a nome di, per ampliamento e chiusura portico. Totale versato € 6.928,00 + € 447,00 alla Regione.

QUESITO N° 8

La verifica che i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero, che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero, derivante da alcuno dei suddetti titoli (art. 173 bis, comma 1°, n.8, disp. att. c.p.c.);

Non è stato necessario adempiere al presente quesito.

QUESITO N° 9

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo delle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis, comma 1°, n.9, disp. att. c.p.c.);

Non è stato necessario adempiere al presente quesito.

QUESITO N° 10

Il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento ed attualmente vigenti, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione



dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge, dei costi di sanatoria o affrancazioni (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp.att. c.p.c.);

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile, e cioè del suo valore in commercio, ho ritenuto di poter determinare tale valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto in termini incrementali o decrementali, quell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene. Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito indicate:

- Definizione preliminare – sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato – di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio",
- Definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- Comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- Trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato



dell'immobile in esame. Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta saldamente fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Procedendo come indicato

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

La semplice indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nonché da indagini effettuate presso agenzie allo scopo preposte, di appartamenti e locali situati in un intorno zonale centrale o semicentrale, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari, ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato pari a:

Un minimo di €/mq. 1.740,00 ad un massimo di €/mq. 2.300,00 (media €/mq. 1.988,00)

Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, in appresso elencati:

A – Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali

- Ubicazione: definita dalla localizzazione del fabbricato in un nucleo definibile “centrale, semicentrale, periferico”, rispetto al centro urbano del Comune, e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti urbanistici;



- Di utenza: definita dalla funzionalità della rete viabile – strade, marciapiedi, parcheggi – da quella dei servizi – mercati, negozi, cinematografi, chiese, etc. – ed infine dalle utenze tecnologiche – reti di illuminazione elettrica, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, etc.;
- Posizionale: definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo espositivo relativa ai punti cardinali, aerazione, luminosità, soleggiamento, etc.;

B – Parametro costruttivo: Inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle sue principali caratteristiche tipologiche di natura

- Strutturale: relativa al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissione di acque o da formazioni di condensa;
- Di finitura: relativa alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;
- Impiantistica: relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni – elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, di smaltimento acque bianche e nere – nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato.



C – Parametro temporale: Inteso nel senso della obsolescenza fisica, funzionale, dell'immobile, con conseguente riduzione dei fattori di efficienza relativi a componenti di natura strutturale, statica, etc.

Ove necessita, si applicano i seguenti parametri:

D – Parametro urbanistico: Inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

E – Parametro estetico-architettonico: Inteso nel senso di una qualificazione artistica e stilistica dell'immobile, a seguito di soluzioni tecniche in grado di migliorare la qualità visiva dell'edificio, vuoi nelle facciate che negli ambienti interni – tipologie dei materiali utilizzati, presenza di cornici, riseghe, colonne, architravi in pietra, cornicioni, strutture in ferro lavorate, solai in volte a botte, a crociera, etc..

F – Parametro di trasformazione: Inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni, a seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.

Comparazione parametrica dell'immobile di causa a quello di riferimento.

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile di causa a quello prima definito “di riferimento”, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a secondo dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative e peggiorative rispetto alla classificazione unitaria “media” dell'immobile di riferimento, si ha:

A – Comparazione di parametri zonali

La ubicazione è da considerarsi periferico, tutto ciò induce l'adozione di un coefficiente riduttivo, pari a $KZ = 0,95$



B – Comparazione di parametri costruttivi

Con riferimento alle varie componenti: strutturali, di finitura e impiantistico:

- Strutturale: il fabbricato è di costruzione semi nuova e non presenta delle lesioni strutturali significative, questo induce l'adozione di un coefficiente strutturale invariato pari a $KC1 = 1,00$.
- Di finitura: le caratteristiche di finitura sia esterne che interne sono di bassa fattura, questo induce un coefficiente di finitura riduttivo a $KC2 = 0,95$.
- Impiantistico: sotto questo profilo, l'unità immobiliare risulta essere provvisto di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e fognate, questo induce un coefficiente invariato pari a $KC3 = 1,00$.

L'insieme dei coefficienti costruttivi dà luogo ad un coefficiente totale pari a:

$$KC = 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 0,95$$

$$KC = 0,95$$

C – Comparazione di parametri temporali

La datazione dell'immobile 20 anni, inducono l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a $KA = 0,95$

$$KA = 0,95$$

Il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicabili agli appartamenti di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{tot} = KZ \times KC \times KA = 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,857375$$

$$\underline{K_{tot.} = 0,857375}$$

Comparazione economica dell'immobile di causa a quello di riferimento.

Applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,857375$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi degli immobili di causa, rispetto a quelli di un immobile



ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore unitario di riferimento, a €/mq 2.000,00 (media), si ottiene il valore unitario degli immobili di causa pari a:

$$\text{€/mq } 2.000,00 \times 0,857375 = \underline{\text{€/mq. 1.714,75}}$$

Piano Terra mq. 74,00 x 1.714,75 = €126.891,50

Corte esclusiva (giardino): mq. 81,52 x 571,58 = € 46.595,20 (calcolata ad 1/3)

Il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

€ 173.486,70

QUESITO N° 11

Acquisire (in relazione al quesito sub. 1) il titolo di provenienza ultraventennale, ove mancante, nonché, ove l'esecutato e/o i danti causa siano coniugati, verificati, ove non documentato in atti, il loro regime patrimoniale al momento dell'acquisto e l'esistenza di eventuali convenzioni matrimoniali;

Non è stato necessario adempiere al presente quesito.

QUESITO N. 12

Dire (in relazione al quesito sub. 2), in caso di rilevata difformità tra i dati catastali: 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, procedendo, ove occorra, ad acquisire, ove non depositate, la mappa censuaria di ubicazione del bene, le planimetrie di accatastamento depositate presso l'Agenzia delle Entrate-servizio catastale, che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, nonché 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 e/o redazione;

Non è stato necessario adempiere al presente quesito.

QUESITO N. 13

Dire (in relazione al quesito sub. 2) se l'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via, in via diretta (anche condominiale) o tramite servitù di passaggio catastalmente individuata e ritualmente risultante dai pubblici registri immobiliari; in caso contrario, verifichi le caratteristiche dell'accesso di fatto all'immobile, specificando se esso si eserciti su area di proprietà dell'esecutato o di terzi, procedendo alla sua individuazione planimetrica ai fini della individuazione catastale e accertamento giudiziale della esistenza della servitù per destinazione del padre di famiglia, per usucapione od altro titolo o per costituzione giudiziale del titolo a favore di fondo intercluso;



L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, si accede all'immobile tramite ingresso condominiale al numero civico, 13

QUESITO N. 14

Acquistare (in relazione ai quesiti sub. 6 e 7), ove non risultante in atti, presso l'UTC, in carta semplice, il titolo abilitativo edificatorio (licenza, concessione, permesso a costruire ecc.), stralcio progettuale, il certificato di abitabilità/agibilità, copie condoni, dichiarazione del competente ufficio comunale di sanabilità dell'abuso riscontrato e relativi costi e, ove l'ufficio preposto non la rilasci, provveda a stilare prospetto schematico riepilogativo della pratica di sanatoria pendente o da inoltrare ex novo, con indicazione degli oneri presunti da versare, secondo la normativa di riferimento applicabile;

Non è stato necessario adempiere al presente quesito, in quanto è stato brevemente descritto nei punti 6 e 7.

QUESITO N. 15

Dire se l'immobile è fornito di Attestazione Prestazione Energetica (APE) ed in mancanza provveda alla redazione della stessa, a condizione che sia presente il libretto d'impianto e relativi attestati di manutenzione, anche con ausilio di tecnico qualificato (in difetto redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione, su segnalazione del delegato alla vendita);

L'unità immobiliare non è provvista di (APE), si sta provvedendo alla redazione della stessa, e verrà integrata successivamente (prima della prossima udienza), in quanto non ci sono i tempi tecnici necessari per consegnarla insieme alla perizia.

QUESITO N. 16

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'Agenzia delle Entrate-servizi catastali;

L'unità immobiliare pignorata è vendibile in un unico lotto. Per quanto precisato nel quesito n° 10, la vendita dovrà avvenire come segue:

Intera proprietà dell'unità immobiliare così composto:

Unità immobiliare sito in Nettuno, Via Dante Canducci, 13

Piano Terra composto da una cucina, soggiorno, n° 2 camera, anticamera, bagno e n° 2 sgabuzzini, per una superficie utile abitabile di **mq. 74,00** ad esso è annesso



n. 2 corte esclusiva (giardino), uno posto sul lato strada interna ed anche parcheggio, e l'altro sul retro, per una superficie complessiva di **mq. 81,52**.

PREZZO BASE D'ASTA € 173.486,70

QUESITO N. 17

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, e previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia delle Entrate-servizi catastali, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, indicando il valore della quota pignorata;

Non è stato necessario adempiere al presente quesito.

QUESITO N. 18

Ove l'immobile sia occupato e, ove non risulti agli atti o non sia stato fornito dal creditore o dall'esecutato o dall'occupante, 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 i 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; acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e la nota di trascrizione dello stesso;

Non è stato necessario adempiere al presente quesito, in quanto è stato descritto al Punto 3.

Tutto riferisce e giudica il sottoscritto Esperto nella su estesa relazione di Stima, a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Velletri li, 26 Aprile 2017

Il C.T.U.
(Dott. Arch. Mario Scaffi)



DESCRIZIONE E CONSISTENZA IMMOBILE

(Da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento)

- Atto di precetto notificato in data 05.04.2016 con cui l'istante [REDACTED] [REDACTED] il pagamento di € 155.730,64 oltre ad interessi, come da contratto, dal 08.01.2010 al saldo e spese;
- Pignoramento notificato in data 01.07.2016, rep. 5460, trascritto in data 28.07.2016 ai nn. 36413/24875 a favore di [REDACTED]

A carico di

- 1) [REDACTED]
[REDACTED]

A favore della

[REDACTED]

Pignoramento gravante sul seguente bene:

Unità immobiliare sito in Nettuno, Via Dante Canducci, 13, posto al P.T., scala A, interno n° 3

Piano Terra composto da una cucina, soggiorno, n° 2 camera, anticamera, bagno e n° 2 sgabuzzini, per una superficie utile abitabile di **mq. 74,00** ad esso è annesso n° 2 corte esclusiva (giardino), uno posto sul lato strada interna ed anche parcheggio, e l'altro sul retro, per una superficie complessiva di **mq. 81,52**.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto fabbricati del Comune di Nettuno al foglio 31, particella 2793, sub. 4 e 22 graffiati, int. 3, P.T., scala A, Cat. A/2, Classe 1, Vani 3, R.C. 379,60. Detta unità immobiliare confina con distacco vano scala "A", con appartamento interno 1 (uno) della scala "B" e con androne condominiale.

PREZZO BASE D'ASTA € 173.486,70



Velletri li, 26 Aprile 2017

Il C.T.U.
(Dott. Arch. Mario Scaffi)

