

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n. 567/14 promossa da:

GE Capital Servizi Finanziari S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Ing. Alessandro Maggiore
Corso della Repubblica n. 112 – Velletri
tel./fax 06/9631043
e-mail: ing.maggiore@libero.it
PEC: ing.maggiore@pec.ording.roma.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 567/14 promossa da:
GE Capital Servizi Finanziari S.p.A.
c/

Il sottoscritto Ing. Alessandro Maggiore, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 21366 e con studio professionale in Velletri – Corso della Repubblica n. 112, con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, veniva nominato esperto nell'Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe ed invitato per il giuramento ed il conferimento dell'incarico. Presentatosi, dopo aver prestato giuramento ripetendo la formula di rito innanzi al Sig. G.E., dallo stesso riceveva i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, 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); acquisisca, 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'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio da parte della pubblica amministrazione, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...);



- 3) accerti 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 individuazione del bene; 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) proceda, 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) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi 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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n. 1078;
- 9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando, se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino



comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi 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 acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevo l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13) alleggi l'attestato di prestazione energetica (ACE/APE).

Dopo aver acceduto ai luoghi di causa, all'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri e agli uffici del N.C.E.U. di Roma, il sottoscritto è in grado di fornire le seguenti risposte ai quesiti:

QUESITO 1:

“verificati, 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); acquisisca, 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'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio da parte della pubblica amministrazione, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)".

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la presenza nel fascicolo della verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. effettuata dall'Avv. Maria Gabriella Giallanella che si allega alla presente da cui non si evincono elementi ostativi al prosieguo della procedura.

QUESITO 2:

“descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...)”.

Oggetto dell'esecuzione sono due lotti costituiti ciascuno da un appartamento, porzioni di fabbricato di maggior consistenza ubicato in Comune di Velletri in Via del Marrone nn. 43 e 45, e più precisamente:

LOTTO “A”

- appartamento, porzione di fabbricato di maggior consistenza, posto su un unico livello di piano terra avente accesso comune ad altre unità immobiliari dal civico 45.

Si segnala fin d'ora che trattasi di immobile senza accesso diretto da strada pubblica e che l'unico accesso avviene attraverso un viale comune insistente sulla part. 1790 che non è inclusa nel pignoramento, presumibilmente in comproprietà con terzi.

Sarà necessario pertanto a cura dell'aggiudicatario instaurare un giudizio di merito per vedersi riconosciuto il diritto di passaggio sulla part. 1790.

L'immobile è inoltre gravato da livello a favore di

Il cespite, originariamente internamente collegato al primo piano da scala interna attualmente demolita con la costituzione di due unità funzionalmente separate, è distinto con l'interno uno (int. 1), ed è composto da:



soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere da letto e porticato esterno dalla cui chiusura di una parte è stata ricavata una legnaia. L'altezza utile dell'appartamento è di 2.45 m, inferiore a quella minima per l'abitabilità pari a 2.70 m. Tale proprietà immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 39 part. 1789 sub. 501 (già sub. 1), giusta variazione catastale effettuata dal sottoscritto CTU in data 27.01.2016 con prot. Agenzia del Territorio RM0989903 per divisione, ampliamento, diversa distribuzione interna e variazione toponomastica da Via Fontana Marcaccio s.n.c. all'attuale Via del Marrone n. 45. Classamento catastale aggiornato: categoria catastale A/7, classe 2[^], consistenza 5,5 vani catastali, superficie catastale 102 mq., rendita catastale € 468,68. Confini: part. 1790, part. 1789 sub. 2, salvo altri.

I dati riportati nell'atto di pignoramento descrivono correttamente l'unità immobiliare originaria da cui derivano per divisione gli attuali due appartamenti funzionalmente separati tra loro e resi catastalmente indipendenti dal sottoscritto CTU con la variazione catastale sopra riportata.

Si ribadisce che trattasi di immobile intercluso, senza accesso diretto da strada pubblica e che l'unico accesso avviene attraverso un viale comune insistente sulla part. 1790 che non è inclusa nel pignoramento, presumibilmente in comproprietà con terzi.

Sarà necessario pertanto a cura dell'aggiudicatario instaurare un giudizio di merito per vedersi riconosciuto il diritto di passaggio sulla part. 1790.

L'immobile è inoltre gravato da livello a favore di Polzoni Eugenio.

CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI

Le superfici utili residenziali dei vani sopra riportati sono:

1) soggiorno/pranzo	(forma irregolare)	= mq. 43.02
2) bagno	(2.06 × 2.11)	= mq. 4.35
3) camera da letto 1	(3.66 × 2.00) + (2.88 × 1.84)	= mq. 12.62
4) camera da letto 2	(3.72 × 3.83)	= mq. 14.25
5) disimpegno	(1.33 × 1.45) + (1.84 × 0.68)	= mq. 3.18
Totale sup. utile residenziale		mq. 77.42

mentre le superfici utili non residenziali sono:

6) legnaia	(4.23 × 3.50)	= mq. 14.80
7) portico	(3.75 × 7.16)	= mq. 26.85



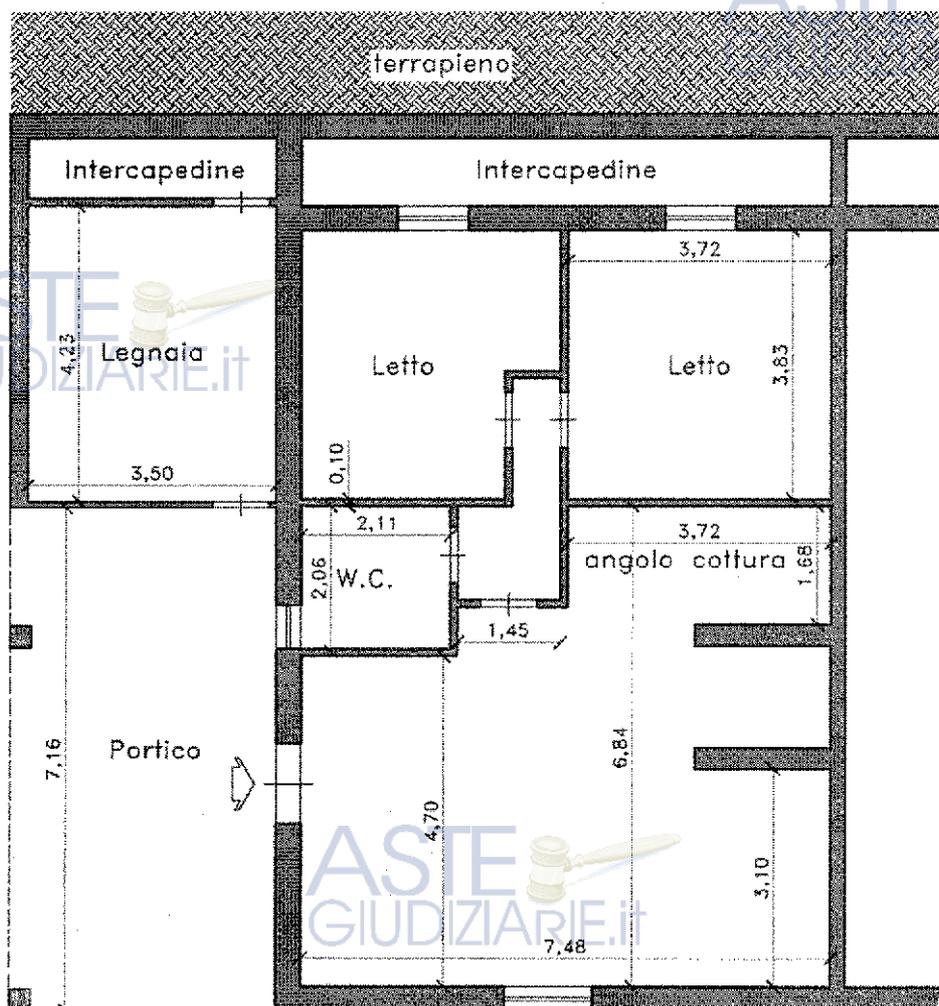


Figura 1 - Planimetria quotata appartamento piano terra redatta a seguito del rilievo eseguito

Il cespite è ubicato in località Colle Pignatta, in zona boschiva alle pendici del Monte Artemisio, non urbanizzata, vincolata paesaggisticamente e da vincolo dell'Ente Parco dei Castelli Romani caratterizzata da antropizzazioni sorte abusivamente.

Tutto l'appartamento presenta pavimentazione in monocottura di media qualità in discreto stato di conservazione. Le porte interne sono in legno di media qualità, mentre gli infissi interni sono in alluminio in discreto stato con tapparelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti in maioliche in discrete condizioni, mentre sono in buone condizioni i sanitari. Tutta l'impiantistica elettrica è sotto traccia con conduttori infilati in corrugato. È presente impianto di riscaldamento in

comune con l'appartamento posto al piano superiore, comandato da quest'ultimo e alimentato da termocamino.

L'altezza utile interna è di 2.45 m, inferiore a quella minima richiesta per l'abitabilità richiesta dal D.M. 05.07.1975.

La facciata esterna è intonacata, ma non tinteggiata. Il portoncino d'ingresso è in legno.

L'appartamento presenta, in sintesi, un discreto stato generale di conservazione interna ed esterna, con un grado di finiture medio-economico ed è penalizzato dall'altezza inferiore ai 2.70 m e dall'ubicazione in parte contro terra.

LOTTO "B"

- appartamento, porzione di fabbricato di maggior consistenza, posto su un unico livello di piano primo avente accesso esclusivo dal civico 43 da viale insistente sulla part. 1790 e da scala esterna scoperta insistente anch'essa sulla part. 1790 esclusa dal pignoramento.

Il cespite è distinto con l'interno due (int. 2), composto da: soggiorno/pranzo doppio con angolo cottura, bagno, corridoio, due camere da letto, ripostiglio, portico anteriore e veranda posteriore realizzata sul ballatoio a cui conduce la scala esterna. Tale proprietà immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 39 part. 1789 sub. 502 (già sub. 1), giusta variazione catastale effettuata dal sottoscritto CTU in data 26.01.2016 con prot. Agenzia del Territorio RM0989903 per divisione e variazione toponomastica da Via Fontana Marcaccio s.n.c. all'attuale Via del Marrone n. 43. Classamento catastale aggiornato: categoria catastale A/7, classe 2[^], consistenza 5 vani catastali, superficie catastale 115 mq., rendita catastale € 426,08. Confini: part. 1790, sub. 2, salvo altri.

I dati riportati nell'atto di pignoramento descrivono correttamente l'unità immobiliare originaria da cui derivano per divisione gli attuali due appartamenti funzionalmente separati tra loro e resi catastalmente indipendenti dal sottoscritto CTU con la variazione catastale sopra riportata.

Si ribadisce che trattasi di immobile senza accesso diretto da strada pubblica e che l'unico accesso avviene attraverso un viale comune insistente sulla part. 1790 che non è inclusa nel pignoramento, presumibilmente in comproprietà con terzi.

Sarà necessario pertanto a cura dell'aggiudicatario instaurare un giudizio di merito per vedersi riconosciuto il diritto di passaggio sulla part. 1790.





CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI

Le superfici utili residenziali dei vani sopra riportati sono:

1)	soggiorno/pranzo	(9.75×4.72)	= mq. 46.02
2)	bagno	(3.56×2.17)	= mq. 7.73
3)	camera da letto 1	(4.12×3.96)	= mq. 16.31
4)	camera da letto 2	(3.78×3.36)	= mq. 12.70
5)	corridoio	$(2.17 \times 2.05) + (1.48 \times 4.06)$	= mq. 10.46
6)	ripostiglio	(1.62×2.72)	= mq. 4.41
	Totale sup. utile residenziale		mq. 97.63

mentre le superfici utili non residenziali sono:

7)	veranda	(1.27×10.00)	= mq. 12.70
----	---------	-----------------------	-------------



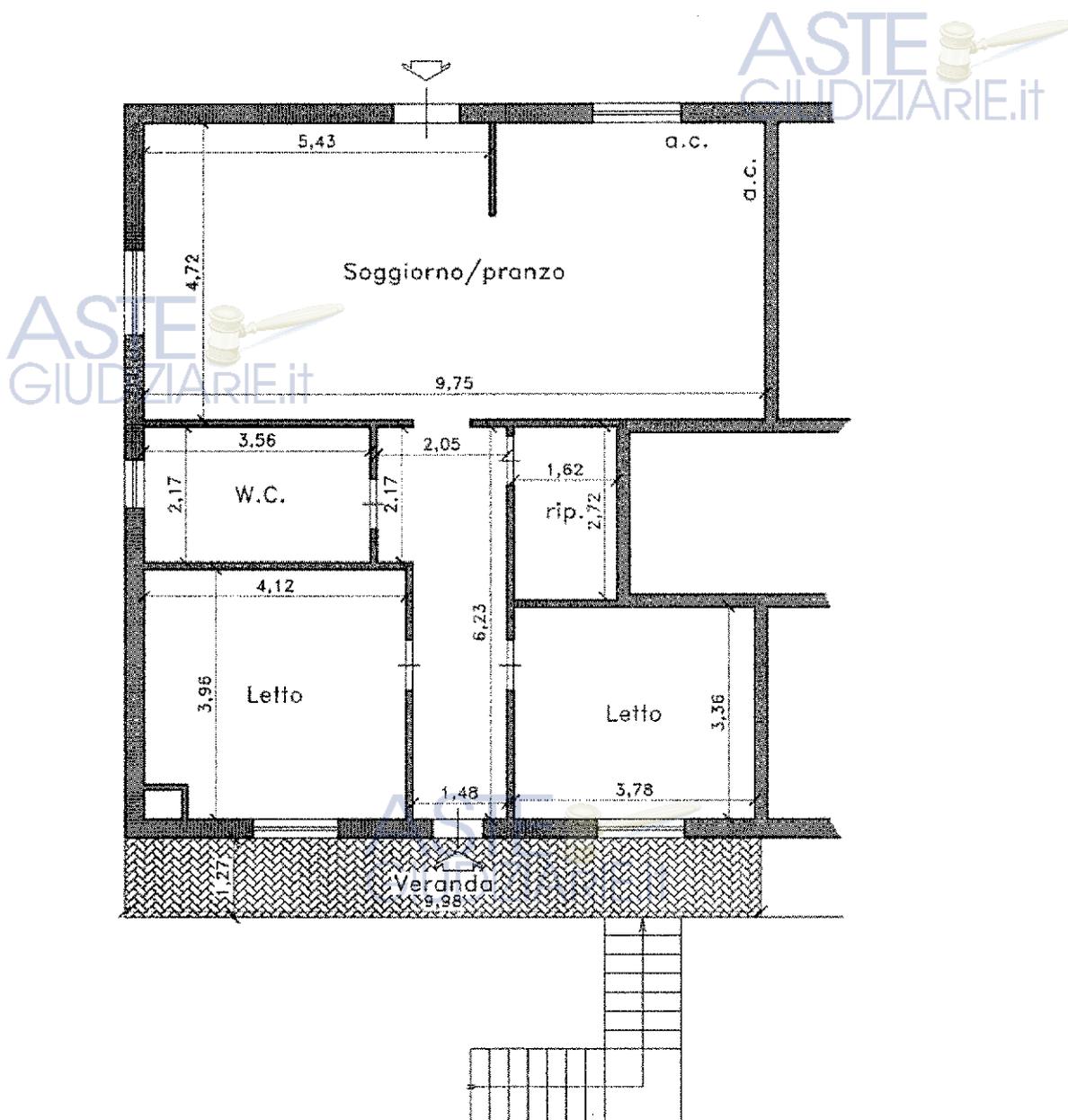


Figura 2 – Planimetria quotata dell'appartamento al primo piano redatta dal CTU a seguito del rilievo effettuato

Il cespite è ubicato in località Colle Pignatta, in zona boschiva alle pendici del Monte Artemisio, non urbanizzata, vincolata paesaggisticamente e da vincolo dell'Ente Parco dei Castelli Romani caratterizzata da antropizzazioni sorte abusivamente.

Tutto l'appartamento presenta pavimentazione in gres porcellanato di buona qualità in ottimo stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità, mentre gli infissi interni sono in legno protetti da grate metalliche; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in ottimo stato. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti a tozzetti in perfette condizioni, così come i sanitari. Tutta l'impiantistica elettrica è sotto traccia con conduttori infilati in corrugato. È presente impianto di riscaldamento in comune con l'appartamento posto al piano inferiore e comandato e alimentato da termocamino posto nell'abitazione.

L'altezza utile interna è di 2.90 m, superiore pertanto a quella minima richiesta per l'abitabilità richiesta dal D.M. 05.07.1975.

La facciata esterna è intonacata, ma non tinteggiata. Il portoncino d'ingresso è in legno tamburato.

L'appartamento presenta, in sintesi, un ottimo stato generale di conservazione interna con un buon grado di finiture, mentre è discreto lo stato di conservazione esterna del fabbricato per via della mancanza di tinteggiatura dei prospetti.

QUESITO 3:

“accerti 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 individuazione del bene; 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”.

Tutti i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

QUESITO 4:

“proceda, 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”.

Il sottoscritto ha effettuato variazione catastale per frazionare l'originaria unità immobiliare negli attuali due appartamenti funzionalmente separati e indipendenti tra loro, costituenti pertanto due lotti.



QUESITO 5:

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

La zona in cui è ubicato il fabbricato di cui gli appartamenti oggetto di esecuzione sono porzione, è individuata dall'attuale P.R.G. del Comune di Velletri come zona L – recupero urbanistico.

QUESITO 6:

“indichi 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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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”.

Il fabbricato di cui i due appartamenti sono porzioni fu costruito negli anni 1975 – 1976 in assenza di licenza edilizia e per lo stesso fu presentata domanda di condono edilizio ex L. 47/85 in data 01.10.1986 con prot. 48904 (pratica edilizia n. 7787) e pagata per intero l'oblazione. Tale richiesta di condono edilizio non è stata tuttora definita. Si stima il costo complessivo, comprensivo delle spese tecniche, in € 12.000,00 suddiviso equamente tra i due appartamenti.

Successivamente, sono stati compiuti gli ulteriori abusi consistenti nella chiusura di parte del portico a piano terra, del cambio di destinazione d'uso della parte destinata a cantina in residenziale e della realizzazione della veranda e del portico dell'abitazione al primo piano. Tali ulteriori abusi non sono sanabili e pertanto dovranno essere rimossi. Regolare, a meno della definizione della definizione della domanda di condono edilizio e della rimozione degli abusi successivi.

QUESITO 7:

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”.

I due appartamenti, originariamente costituenti un unico villino su due livelli internamente collegati da scala interna e pertanto costituenti un'unica unità catastale, sono stati successivamente separati tra loro tramite la demolizione della scala interna e resi completamente e funzionalmente indipendenti. Il sottoscritto ha pertanto effettuato variazione catastale per divisione, costituendo due



lotti funzionalmente e catastalmente separati tra loro, oltre che per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.

QUESITO 8:

“dica, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. e dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n. 1078”.

I lotti non sono pignorati pro quota.

QUESITO 9:

“accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando, se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.

L’appartamento al piano terra è attualmente occupato dai debitori, mentre quello al primo piano dalla famiglia del figlio dei debitori senza contratto di comodato d’uso. Sebbene i debitori abbiano frapposto numerosi ostacoli all’accesso, il sottoscritto non ha dovuto ricorrere alla forzatura di serrature, avendo poi il figlio dei debitori consentito l’accesso.

QUESITO 10:

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.

Non si tratta di caso del genere.

QUESITO 11:

“indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superfi-



cie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”.

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono diritti demaniali o usi civici.

Catastalmente, invece, il fabbricato pignorato risulta essere soggetto a livello a favore di _____ sebbene si precisa che nell'atto di donazione a rogito Notaio Capeccelatro del 29.07.1993 rep. n. 34699, di tale livello non se ne fa menzione.

Si terrà pertanto conto del livello nella determinazione del valore commerciale del cespite oggetto di esecuzione, detraendo la somma per l'affrancazione dal valore commerciale del compendio.

QUESITO 12:

“determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)”.

Verrà adottato il criterio di stima “sintetico” basato sulla determinazione del valore di mercato.

Al fine della determinazione del valore venale commerciale “di mercato” della proprietà oggetto dell'esecuzione, si terrà conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

La determinazione del valore venale commerciale sarà fatta, secondo la comune pratica professionale e la Norma UNI 10750 integrata dal Sistema Italiano di Misurazione SIM, come pubblicato da Il Sole 24 Ore nel saggio di G. Bambagioni “*La misurazione delle superfici immobiliari*”, con il **criterio a mq. di superficie lorda**, e non su quella netta utile calpestabile, tenendo conto del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma edita dalla Camera di Commercio di Roma e TecnoBorsa, redatto sulla base di vendite analoghe effettuate recentemente sulla medesima piazza che hanno riguardato immobili aventi medesime caratteristiche estrinseche ed intrinseche.



Coefficiente di taglio e di piano

Si tiene conto del taglio (le dimensioni degli appartamenti) e del piano degli stessi, considerando che trattasi di un edificio senza ascensore, secondo la formula proposta dall’Agenzia delle Entrate nell’allegato al provvedimento del direttore dell’Agenzia delle Entrate *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).”*:

$$k = (k_1 + 3 \times k_2) / 4 \quad \text{dove}$$

k ₁ (coeff. di taglio)	
fino a 45 mq.	1
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

e

k ₂ (Livello di piano)	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Nel caso specifico, trattandosi di un appartamento a piano terra di dimensioni inferiori a 35 mq., si adotterà per k₂ il valore pari a 0.2 e per k₁ il valore di 1.0.

Combinando insieme pertanto i coefficienti di taglio e di piano e tenuto conto che l’Osservatorio dei Valori Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – che costituisce la fonte più attendibile e certa dei valori immobiliari – fornisce per il primo semestre 2015 (che è il semestre più recente per il quale l’Osservatorio fornisce valori) per il Comune di Velletri – zona extraurbana un range di valori per la tipologia “villini” in stato conservativo normale compreso tra 1.200 e 1.800 €/mq., si calcola il Valore Normale unitario secondo la formula fornita dall’Agenzia nel documento di cui sopra:





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: ROMA
 Comune: VELLETRI
 Fascia/zona: Suburbana/ZONA EXTRA URBANA
 Codice di zona: E2
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	3,8	5,5	L
Ville e villette	NORMALE	1200	1800	L	4	6	L

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times k$$

Per la determinazione del coefficiente k, la cui formula è stata sopra riportata, si assumono come valori dei coefficienti:

$$k_1 = 0.5 \text{ (superficie convenzionale vendibile lorda compresa tra 70 e 120 mq.)}$$

$$k_2 = 0 \text{ (piano seminterrato int. 1 poiché in parte contro terra)}$$

$$k_2 = 0.2 \text{ (piano terra int. 2 poiché risulta piano terra dall'ingresso principale)}$$

e pertanto

$$k = (k_1 + 3 \times k_2) / 4 = 0.125 \text{ (appartamento int. 1)}$$

$$k = (k_1 + 3 \times k_2) / 4 = 0.275 \text{ (appartamento int. 2)}$$

$$\text{Valore normale unitario (V}_{\text{NOR}}) = 1.200 + (1.800 - 1.200) \times 0.125 = 1.275,00 \text{ €/mq.}$$

$$\text{Valore normale unitario (V}_{\text{NOR}}) = 1.200 + (1.800 - 1.200) \times 0.275 = 1.365,00 \text{ €/mq.}$$

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore reale dei due lotti è dato dalla formula:

$$V_R = \text{SCV} \times V_{\text{NOR}} \times c_m$$

dove:

- SCV è la superficie convenzionale vendibile;



- V_{NOR} è il valore normale unitario sopra determinato;
- c_m è il “coefficiente di merito” dell’immobile oggetto di stima.

Ogni immobile infatti, a parità di superficie commerciale e zona OMI, si distingue per le caratteristiche costruttive. Il coefficiente di merito coglie proprio la parte “intrinseca” dell’immobile oggetto di stima, in mancanza del quale, gli immobili sarebbero stimati – per una data zona OMI – in modo assolutamente omogeneo, senza cogliere le caratteristiche peculiari e qualitative di ciascun immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito, ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto sostenuto dalla direttiva dell’agenzia del territorio e che considera tre fattori:

- fattori posizionali;
- caratteristiche intrinseche;
- costruttore.

LOTTO A (appartamento int. 1)

Attribuendo i diversi coefficienti di merito relativi ai diversi aspetti dell’appartamento e dell’edificio di cui è porzione secondo la tabella riportata in allegato, si giunge ad un coefficiente di merito finale pari a - 35,00 % e pertanto:

$$V_R = SCV \times V_{NOR} \times c_m$$

$$V_R = 109.11 \times 1.275,00 \times (100 - 35)/100 = € 90.424,91$$

cui si deve detrarre l’importo complessivo dei costi per la definizione della domanda di condono edilizio (circa € 4.000,00), oltre alle spese tecniche (€ 3.000,00), e il canone da corrispondere per l’affrancazione del livello.

DETERMINAZIONE CANONE AFFRANCAZIONE LIVELLO

Ai fini della determinazione del capitale di affranco, per i terreni edificabili e quelli edificati può tenersi conto di un equo saggio di rendimento (parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato) stabilito, rispettivamente, sulla base della proporzione esistente tra il canone come sopra individuato per i terreni di natura agricola ed il valore fiscale dei terreni della medesima natura nonché sulla base della proporzione esistente tra la rendita iscritta in catasto per gli immobili urba-



ni ed il relativo valore fiscale, quest'ultimo rilevabile dalla normativa istitutiva dell'imposta municipale urbana secondo la seguente formula :



Rendita dominicale rivalutata dell'80% (aggiornato dal 01.01.1997 secondo i coeff. ISTAT)	Valore IMU dei terreni (art. 13 comma 5 D.L. 201/2011 conv. nella Legge 214/2011)	Rendita catastale immobile moltiplicato equo saggio di rendimento	Valore IMU fabbricati (art. 13 comma 4 D.L. 201/2011 conv. nella Legge 214/2011)
---	---	---	--

Il prezzo di affranco sarà determinato moltiplicato il canone aggiornato per 15 volte ai sensi delle leggi 22-07-1966, n. 607 e 18-12-1970, n. 1138, nel testo tuttora vigente.

$$R.D. = € 1,35 \times 1.80 = € 2,43$$

$$V_{IMU \text{ terreno}} = € 2,43 \times 1.05 \times 75 = € 191,36$$

$$R.C. \text{ immobile} = € 468,68 / 0.035 = € 13.390,86$$

$$V_{IMU \text{ fabbricato}} = € 468,68 \times 1.05 \times 160 = € 78.738,24$$

E pertanto il canone sarà:

$$15 \times € 191,36 \times € 13.390,86 / € 78.738,24 = € 488,16$$

E pertanto il prezzo a base d'asta del cespite oggetto di causa sarà:

Valore	€ 90.424,91 –	(valore base)
	€ 4.000,00 –	(oneri sanatoria)
	€ 3.000,00 –	(spese tecniche sanatoria)
	€ 488,16 –	(canone affrancazione livello)
	€ 82.936,75 arrotondato a € 83.000,00	
	(dicasi Euro ottantatremila/00)	



LOTTO B (appartamento int. 2)

Attribuendo i diversi coefficienti di merito relativi ai diversi aspetti dell'appartamento e dell'edificio di cui è porzione secondo la tabella riportata in allegato, si giunge ad un coefficiente di merito finale pari a - 15,20 % e pertanto:

$$V_R = SCV \times V_{NOR} \times c_m$$

$$V_R = 115,29 \times 1.365,00 \times (100 - 15,2)/100 = € 133.450,48$$

cui si deve detrarre l'importo complessivo dei costi per la definizione della domanda di condono edilizio (circa € 4.000,00), oltre alle spese tecniche (€ 3.000,00), e il canone da corrispondere per l'affrancazione del livello.

DETERMINAZIONE CANONE AFFRANCAZIONE LIVELLO

Ai fini della determinazione del capitale di affranco, per i terreni edificabili e quelli edificati può tenersi conto di un equo saggio di rendimento (parere n. 661/1998 del Consiglio di Stato) stabilito, rispettivamente, sulla base della proporzione esistente tra il canone come sopra individuato per i terreni di natura agricola ed il valore fiscale dei terreni della medesima natura nonché sulla base della proporzione esistente tra la rendita iscritta in catasto per gli immobili urbani ed il relativo valore fiscale, quest'ultimo rilevabile dalla normativa istitutiva dell'imposta municipale urbana secondo la seguente formula :

Rendita dominicale rivalutata dell'80% (aggiornato dal 01.01.1997 secondo i coeff. ISTAT)	Valore IMU dei terreni (art. 13 comma 5 D.L. 201/2011 conv. nella Legge 214/2011)	Rendita catastale immobile moltiplicato equo saggio di rendimento	Valore IMU fabbricati (art. 13 comma 4 D.L. 201/2011 conv. nella Legge 214/2011)
---	---	---	--

Il prezzo di affranco sarà determinato moltiplicato il canone aggiornato per 15 volte ai sensi delle leggi 22-07-1966, n. 607 e 18-12-1970, n. 1138, nel testo tuttora vigente.

$$R.D. = € 1,35 \times 1,80 = € 2,43$$

$$V_{IMU \text{ (terreno)}} = € 2,43 \times 1,05 \times 75 = € 191,36$$





R.C. immobile = € 426,08/0.035 = € 12.173,71

VIMU fabbricato = € 426,08 × 1.05 × 160 = € 71.581,44

E pertanto il canone sarà:

$15 \times € 191,36 \times € 12.173,71 / € 71.581,44 = € 488,16$

E pertanto il prezzo a base d'asta del cespite oggetto di causa sarà:

Valore € 133.450,48–
€ 4.000,00 – (oneri sanatoria)
€ 3.000,00 – (spese tecniche sanatoria)
€ 488,16 – (canone affrancazione livello)
€ 125.962,32 arrotondato a € 126.000,00
(dicasi Euro centoventiseimila/00)

QUESITO 13

“indichi se è presente o meno l'attestato di prestazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione, oltre a incombenze procedurali cui il sottoscritto si atterrà scrupolosamente”.

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica per ciascuno dei due appartamenti, che si allegano alla presente.

Il CTU
Ing. Alessandro Maggiore



BANDO DI VENDITA

Oggetto dell'esecuzione sono due lotti costituiti ciascuno da un appartamento, porzioni di fabbricato di maggior consistenza ubicato in Comune di Velletri in Via del Marrone nn. 43 e 45, e più precisamente:

LOTTO "A"

appartamento, porzione di fabbricato di maggior consistenza, posto su un unico livello di piano terra avente accesso comune ad altre unità immobiliari dal civico 45.

Il cespite, distinto con l'interno uno (int. 1), è composto da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere da letto, porticato e legnaia. L'altezza utile è di 2.45 m. Tale proprietà immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 39 part. 1789 sub. 501 (già sub. 1), giusta variazione catastale effettuata dal CTU. Classamento catastale aggiornato: categoria catastale A/7, classe 2[^], consistenza 5,5 vani catastali, superficie catastale 102 mq., rendita catastale € 468,68. Confini: part. 1790, part. 1789 sub. 2, salvo altri.

Trattasi di immobile intercluso, senza accesso diretto da strada pubblica. Sarà necessario pertanto a cura dell'aggiudicatario instaurare un giudizio di merito per vedersi riconosciuto il diritto di passaggio sulla part. 1790.

L'immobile è inoltre gravato da livello a favore di _____, il cui canone d'affrancazione è stato determinato in € 488,16.

Lotto regolare dal punto di vista edilizio/amministrativo dopo la definizione della domanda di condono edilizio ex L. 47/85 presentata il 01.10.1986 (v. perizia) e la rimozione degli abusi non sanabili descritti in perizia.

Valore stimato del lotto, tenuto conto degli oneri a carico dell'aggiudicatario per la definizione della domanda di condono edilizio e per l'affrancazione del livello: Euro 83.000,00 (ottantatremila euro).

LOTTO "B"

- appartamento, porzione di fabbricato di maggior consistenza, posto su un unico livello di piano primo avente accesso esclusivo dal civico 43 da viale insistente sulla part. 1790 e da scala esterna scoperta insistente anch'essa sulla part. 1790 esclusa dal pignoramento.

Il cespite è distinto con l'interno due (int. 2), composto da: soggiorno/pranzo doppio con angolo cottura, bagno, corridoio, due camere da letto, ripostiglio, portico anteriore e veranda posteriore realizzata sul ballatoio a cui conduce la



scala esterna. Tale proprietà immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 39 part. 1789 sub. 502 (già sub. 1), giusta variazione catastale effettuata dal CTU. Classamento catastale aggiornato: categoria catastale A/7, classe 2[^], consistenza 5 vani catastali, superficie catastale 115 mq., rendita catastale € 426,08. Confini: part. 1790, sub. 2, salvo altri.

Trattasi di immobile intercluso, senza accesso diretto da strada pubblica. Sarà necessario pertanto a cura dell'aggiudicatario instaurare un giudizio di merito per vedersi riconosciuto il diritto di passaggio sulla part. 1790.

L'immobile è inoltre gravato da livello a favore di _____, il cui canone d'affrancazione è stato determinato in € 488,16.

Lotto regolare dal punto di vista edilizio/amministrativo dopo la definizione della domanda di condono edilizio ex L. 47/85 presentata il 01.10.1986 (v. perizia) e la rimozione degli abusi non sanabili descritti in perizia.

Valore stimato del lotto, tenuto conto degli oneri a carico dell'aggiudicatario per la definizione della domanda di condono edilizio e per l'affrancazione del livello: **€ 126.000,00 (dicasi Euro centoventiseimila/00).**

Tanto dovevasi.

Velletri, li 27.01.2016

IL C.T.U.

Ing. Alessandro Maggiore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

