

R.G. n° **498 / 2013**

Rinvio **12.04.2016**

TRIBUNALE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° **498 / 2013**

promossa da **BANCA POLOLARE COMMERCIO INDUSTRIA**

contro ***** e *****

C.T. **Geom. Sergio DI LISIO**

G.E. **Dott. RICCARDO AUDINO**

A seguito di ordinanza il sottoscritto geometra **SERGIO DI LISIO** domiciliato in Genzano di Roma, Via delle Rose 14, fu nominato esperto nel procedimento di espropriazione immobiliare in epigrafe e convocato alla udienza del 03.06.2014 cui intervenne e prestò il giuramento di rito ricevendo poi, con riferimento all'art. 173 *bis* delle disposizioni di attuazione del c.p.c e nelle previsioni dell'art. 569 c.p.c, l'incarico articolato sulla dettagliata base dei n. 21 quesiti che sono stati trattati nel prosieguo della relazione peritale. Successivamente alla udienza di conferimento dell'incarico hanno avuto inizio e svolgimento le operazioni peritali e, si precisa, i sopralluoghi nel corso dei quali il sottoscritto ha svolto il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile si sono sempre svolti alla presenza degli esecutati Signori *****
(*****) nato a ***** il ***** , e *****
(*****) nata a ***** il ***** , entrambi residenti

Di tutto ciò tenuto conto, elaborati gli elementi acquisiti, i dati del rilievo effettuato sopralluogo, la documentazione catastale ed urbanistica acquisita presso i competenti uffici e quanto altro occorrente, il sottoscritto C.T. ha redatto la relazione che segue:

*Geom. Sergio DI LISIO - Via delle Rose n° 14
Tel. 06 / 9396364 - 00045 Genzano di Roma*

- INDICE delle risposte ai quesiti:

- quesito n. 1	pag. 3 e seguenti
- quesito n. 2	pag. 5 e seguenti
- quesito n. 3	pag. 9 e seguenti
- quesito n. 4	pag. 10 e seguenti
- quesito n. 5	pag. 10 e seguenti
- quesito n. 6	pag. 11 e seguenti
- quesito n. 7	pag. 12 e seguenti
- quesito n. 8	pag. 12 e seguenti
- quesito n. 9	pag. 12 e seguenti
- quesito n. 10	pag. 12 e seguenti
- quesito n. 11	pag. 12 e seguenti
- quesito n. 12	pag. 13 e seguenti
- quesito n. 13	pag. 17 e seguenti
- quesito n. 14	pag. 17 e seguenti
- quesito n. 15	pag. 17 e seguenti
- quesito n. 16	pag. 17 e seguenti
- quesito n. 17	pag. 17 e seguenti
- quesito n. 18	pag. 17 e seguenti
- quesito n. 19	pag. 18 e seguenti
- quesito n. 20	pag. 18 e seguenti

- INDICE degli allegati:

- Allegato **1** - visura catastale storica n. RM0214504
- Allegato **2** - planimetria di accatastamento rapp. 1/200
- Allegato **3** - estratto di mappa rapp. 1/2000
- Foto allegate dal n. **4** al n. **12**
- Allegato **13** - copia dell'atto di acquisto per notaio Siniscalchi del 13.7.2006 Rep. 66808 Racc. 24709 in base al quale gli esecutati sono divenuti proprietari dell'appartamento oggetto di esecuzione
- Allegato **14** - quotazione O.M.I. (Osservatorio Mobiliare Italiano) riferita al secondo semestre 2015
- Allegato **15** - nota attinente il pagamento degli oneri rilasciata dalla amministrazione condominiale in data 16.03.2016
- Allegato **16** - ulteriore documento attinente gli oneri rilasciata dalla amministrazione condominiale in data 16.03.2016
- Quesito n. **20** - Quadro riassuntivo dei dati essenziali per bozza del decreto di trasferimento

P E R I Z I A

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificazioni 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ; acquisire, se non depositate, 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 della detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta ; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

- Con preciso riferimento al primo quesito formulato dal Sig. G.E. si riferisce che dall'esame degli atti depositati e della relazione preliminare facenti parte del fascicolo della esecuzione immobiliare n. 498/2013 risulta quanto segue:

- Atto di pignoramento immobiliare a favore di Banca Popolare Commercio e Industria Spa (cf. e p. iva 03010420961) nei confronti dei Signori ***** (*****), nato a ***** il *****, e ***** (*****), nata a *****, entrambi res. in _____, per il credito di € 84.852,65 (così come in precetto), oltre agli interessi legali sino al saldo effettivo, oltre spese: il credito è costituito da decreto ingiuntivo n. 208/12 RG Tribunale di Velletri, sezione distaccata di Anzio, giusta mutuo ipotecario. Il prefato decreto ingiuntivo viene notificato ai debitori in data 02.07.2012 e, non opposto, è munito di formula esecutiva il 14.1.2013. Così è notificato il precetto il 06.05.2013. Il pignoramento viene notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Velletri a mani, in data 06.06.13. Il pignoramento vien trascritto presso l'U.T. di Roma 2 in data 28.06.2013 al n. 19197 reg. part e 27012 di reg. gen.

- Oggetto del pignoramento sono le seguenti porzioni immobiliari “*di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei signori ***** e*

*****, siti in Comune di Anzio, località Lavinio - Stradone Sant'Anastasio n. 1 - facenti parte del complesso immobiliare denominato "EL CARACOL" composto di dieci corpi di fabbrica denominati convenzionalmente A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-, adibiti ad abitazione, ed un undicesimo copro di fabbrica, distinto con la lettera M adibito, in parte a centro commerciale ed in parte ad appartamenti, e precisamente nel corpo di fabbrica "H":

- appartamento distinto con l'interno due (int. 2) sviluppatosi su piano terra e primo, come di seguito descritto:

- piano terra: formato da soggiorno con angolo cottura, bagno, vano scala, veranda, balcone e corte esclusiva;

- piano primo: composto da due camere, bagno, disimpegno e due balconi;

- confinante nel suo insieme con distacco su proprietà condominiale, appartamento interno uno, appartamento interno tre, salvi altri.

Detta porzione immobiliare, risulta censita al **N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 38, particella 660, subalterni 2 e 22 graffali, categoria A/7, classe 4, vani 4,5, rendita catastale Euro 615,87.**

Con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni della proprietà degli immobili come sopra descritti.”

Viene inoltre ingiunto ai signori ***** e ***** entrambi residenti in

precisamente nell'immobile pignorato di cui è procedura, di “astenersi da qualunque atto che possa sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede la proprietà degli immobili sopra descritti, tutti i frutti, e tutto ciò che trovandosi negli immobili stessi deve essere comunque considerato immobile”

- Ciò detto, il sottoscritto riferisce di avere verificato, prima di svolgere ogni altra attività e come espressamente richiesto nel primo quesito, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificazioni 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) non rilevando nulla da segnalare al Giudice ed al creditore pignorante, ed inoltre evidenza di avere acquisito tutta la documentazione indispensabile per la corretta identificazione del bene, le planimetrie e le certificazioni catastali di attualità e la copia dell'atto di provenienza delle porzioni pignorate, il tutto bene indicato nella relazione come segue.

2) descrivere, 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.);

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO -

- L'immobile oggetto di perizia, bene indicato sia nell'atto di pignoramento che nella relazione del professionista delegato, è il seguente:

- appartamento distinto con l'interno due (int. 2) sviluppatosi su piano terra (formato da soggiorno con angolo cottura, bagno, vano scala, veranda, balcone e corte esclusiva) e piano primo (composto da due camere, bagno, disimpegno e due balconi) confinante nel suo insieme con distacco su proprietà condominiale, appartamento interno uno, appartamento interno tre, salvi altri, facente parte del complesso immobiliare denominato "EL CARACOL" e precisamente nel corpo di fabbrica "H", porzione immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 38, particella 660, subalterni 2 e 22 graffali, categoria A/7, classe 4, vani 4,5, rendita catastale Euro 615,87 (visura catastale storica n. RM0214504 allegata al n. 1) intestatari con "diritti e oneri reali" di proprietà per 1/2 ciascuno gli eseguiti ***** (*****) nato a ***** il ***** e ***** (*****) nata a ***** il *****.

- L'unità immobiliare è stata oggetto di accurato sopralluogo da parte del sottoscritto in data 17 marzo 2014 e seguenti, quando sono stati svolti i

rilievi planimetrici e fotografici per quanto attiene le parti sia esterne che interne, come da descrizione che segue:

- CONSISTENZA -

L'appartamento è disposto sui piani terra e primo ed è formato, nello stato di fatto dei luoghi corrispondente al momento della verifica operata dal sottoscritto, così come peraltro indicato anche nella planimetria di accatastamento rapp. 1/200 allegata al n. 2, dai seguenti ambienti:

- al piano terra ampio locale di soggiorno con angolo di cottura e caminetto, un piccolo W.C. realizzato nello spazio del sottoscala di accesso al piano superiore, una veranda antistante prospiciente l'ingresso ed un balcone sul retro con piccolo ripostiglio e corte esclusiva pertinenziale

- al piano primo due camere da letto, un bagno, due balconi.

- la posizione del corpo di fabbrica "H" del complesso immobiliare denominato "EL CARACOL" dove è ubicato l'appartamento è indicata nell'estratto di mappa catastale rapp. 1/2000 allegato al n. 3.

- Per quanto attiene la indicazione delle caratteristiche e delle rifiniture sia interne che esterne dell'immobile, si evidenzia quanto segue:

- foto all. n. **4** – prospetto nord dell'appartamento corpo di fabbrica "H" interno n. **2** (in esecuzione) con vista della recinzione su "strada privata" ed il cancello carrabile di accesso alla corte

- foto all. n. **5** - piano terra, soggiorno, il caminetto posizionato in angolo

- foto all. n. **6** - piano terra, soggiorno, il pavimento in piastrelle di ceramica smaltata con decoro formato da tassello centrale

- foto all. n. **7** - piano terra, soggiorno, il punto di cottura

- foto all. n. **8** - piano terra, soggiorno, il punto di partenza della scala interna con gradini di marmo perlato coreno che porta al piano primo dove sono ubicate le due camere da letto

- foto all. n. **9** - piano terra, piccolo W.C. realizzato nello spazio del sottoscala di accesso al piano superiore

- foto all. n. **10** - piano primo, camera da letto, si nota il pavimento in piastrelle di ceramica smaltata

- foto all. n. **11** - piano primo, il bagno completo di tazza, bidet, lavandino con colonna e vasca da bagno; si nota il pavimento ed il rivestimento delle parti di ceramica smaltata

- foto all. n. **12** – vista dello spazio esterno di corte al lato Sud

- Per quanto attiene le superfici al lordo ed al netto dell'appartamento oggetto di perizia, si pone in evidenza quanto segue:

- **Piano terra**

- soggiorno con angolo cottura, sup. netta circa mq 18,00 lorda circa mq 21,00

- w.c. ospiti sup. netta circa mq 3,00 lorda circa mq 4,00

- ripostiglio sup. netta circa mq 4,00 lorda circa mq 5,00

- **Piano primo**

- camera da letto sup. netta circa mq 14,50 lorda circa mq 17,50

- camera da letto sup. netta circa mq 9,00 lorda circa mq 11,00

- bagno sup. netta circa mq 4,20 lorda circa mq 5,50

- vano scale sup. netta circa mq 5,50 lorda circa mq 6,50

Totale sup. netta circa mq **58,20** lorda circa mq **70,50**

- veranda p.t. circa mq 12,50

- balcone p.t. “ mq 10,00

- balcone p.1°. “ mq 10,00

- corte esclusiva “ mq 55,00

Totale pertinenze circa mq **87,50**

- Superficie virtuale ragguagliata commerciale totale :

- abitabile lordo piano terra e piano primo mq 70,50 x 1,00 = mq 70,50

- pertinenze “ 87,50 x 0,25 = “ 21,87

Totale mq **92,37**

- per quanto attiene le caratteristiche esterne, il fabbricato nel quale è ricompreso l'appartamento fa parte di un più ampio e consistente complesso immobiliare di villini a schiera (complesso denominato "**El Caracol**") le cui caratteristiche strutturali (ossatura di cemento armato) e tipologiche (tamponature in foratoni/intercapedine/foratini), le rifiniture interne e le sistemazioni degli spazi esterni sono comuni a tutto il comparto

perché così realizzate in origine dalla costruttrice del compendio Società
;

- l'immobile consiste nell'appartamento sopra indicato facente parte del villino a schiera denominato "H" interno 2 intendendosi ricomprese tutte le pertinenze condominiali.

- Il più vasto complesso formante il condominio (sono diverse decine di unità immobiliari costituite da piccoli alloggi a carattere estivo- residenziale le cui condizioni generali sono medie) è situato in Comune di Anzio, località S. Anastasio, in area decentrata rispetto al centro urbano, zona disagiata per i collegamenti alquanto fuori mano, distante da mercati, negozi e studi professionali, di valore commerciale medio basso in funzione di tutto quanto sopra detto.

- Per quanto attiene i dati urbanistici del complesso, si specifica che risulta essere stato costruito mediante struttura in cemento armato nell'anno 1988 e seguenti (lavori di costruzione sono iniziati in data 20/7/88 ed ultimati in data 10/9/91) in zona che ricade, secondo il vigente Piano Regolatore del Comune di Anzio, nel comprensorio C/1 e C/2 - zona assoggetta alla convenzione stipulata tra la Società costruttrice ed il Comune di Anzio con atto a rogito per Notaio Francesco Ebner di Anzio in data 30 marzo 1988 repertorio n.16495/3865 ivi registrato in data 13/4/88 al n. 225;

- per quanto attiene i dati relativi al progetto di costruzione, il sottoscritto C.T. ha effettuato accesso presso l'archivio del Comune di Anzio accertando che risulta agli atti il progetto di costruzione approvato e la successiva Concessione Edilizia n° 12492, 12493 e 12494 del 20.061988 rilasciata a seguito di parere favorevole espresso dalla commissione edilizia del 13 aprile 1988, il tutto a seguito di domanda assunta al protocollo n° 3687 del 13 febbraio 1988 ;

- oltre a ciò, risulta essere stato rilasciato il "Nulla Osta Regione Lazio" n°363 del 09.02.1988 relativamente ai vincoli ivi esistenti.

- Per quanto attiene le rifiniture dell'appartamento, si specifica:

- gli infissi esterni sono di pino russo in condizioni mediocri, con

avvolgibili in plastica di basso livello

- gli infissi interni sono di tipo tamburato verniciato
- gli intonaci sono di tipo civile rifiniti con tinteggiature di varia tipologia (tempera, lavabile ecc.) alquanto scadenti.
- i pavimenti sono di gres smaltato di tipo commerciale, ed i rivestimenti alle pareti dei servizi sono di maioliche anch'esse di tipologia commerciale
- l'impianto elettrico non è a norma, quindi soggetto ad intervento di ristrutturazione in ottemperanza alle leggi vigenti
- l'impianto idraulico è realizzato per alimentazione diretta da acquedotto comunale, con scarichi in fognatura collegata all'impianto comunale
- l'appartamento si presenta globalmente in condizioni medie.
- La foto allegate dal n. **4** al n. **12** illustrano lo stato attuale interno dell'appartamento ed anche del prospetto esterno della porzione immobiliare costituita, come detto, da appartamento facente parte del corpo di fabbrica "**H**" contraddistinto con il numero interno **2** (due) posto su due livelli (terra e primo).

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- Si è indicato che a seguito dell'esame del carteggio contenuto nel fascicolo ed in forza della documentazione ivi compiegata il bene oggetto di esecuzione forzata, nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta essere stato descritto nel seguente modo:

- *"di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei signori *****
***** e ******, siti in Comune di Anzio, località
Lavinio - Stradone Sant'Anastasio n. 1 - facenti parte del complesso
immobiliare denominato "EL CARACOL" composto di dieci corpi di
fabbrica denominati convenzionalmente A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-, adibiti ad*

abitazione, ed un undicesimo copro di fabbrica, distinto con la lettera M adibito, in parte a centro commerciale ed in parte ad appartamenti, e precisamente nel corpo di fabbrica "H":

- appartamento distinto con l'interno due (int. 2) sviluppatosi su piano terra e primo, come di seguito descritto:

- piano terra: formato da soggiorno con angolo cottura, bagno, vano scala, veranda, balcone e corte esclusiva;

- piano primo: composto da due camere, bagno, disimpegno e due balconi;

- confinante nel suo insieme con distacco su proprietà condominiale, appartamento interno uno, appartamento interno tre, salvi altri.

*Detta porzione immobiliare, risulta censita al **N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 38, particella 660, subalterni 2 e 22 graffali, categoria A/7, classe 4, vani 4,5, rendita catastale Euro 615,87.***

Con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni della proprietà degli immobili come sopra descritti.”

- Vi è assoluta certezza di conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in quanto i dati identificativi riportati nel pignoramento e nella documentazione prodotta, ivi compresa la relazione del professionista delegato, corrispondono precisamente a quelli dell'immobile di cui la parte debitrice esecutata è proprietaria;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- E' stato accertato che i dati indicati in pignoramento corrispondono alla planimetria catastale del bene, la quale di conseguenza non deve essere corretta.

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
Lo strumento attuativo comunale prevede destinazione a zona urbanistica **C/1 e C/2**

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della Legge del 28 febbraio 1985, n.47;

- Si è evidenziato che il complesso del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere stato edificato in base a progetto di costruzione approvato e la successiva Concessione Edilizia n° **12494 del 20 giugno 1988** è stata rilasciata a seguito di parere favorevole espresso dalla commissione edilizia del 13 aprile 1988, il tutto a seguito di domanda assunta al protocollo n° 3687 del 13 febbraio 1988, con "Nulla Osta Regione Lazio" n°**363 del 09.02.1988** relativamente ai vincoli ivi esistenti.

- Si è constatato, in base ai rilievi effettuati sul posto, che l'appartamento è conforme al planovolumetrico autorizzato.

- Si ribadisce, dopo attento esame della copia dell'atto di acquisto per notaio Siniscalchi del 13.7.2006 Rep. 66808 Racc. 24709 in base al quale gli esecutati sono divenuti proprietari dell'appartamento oggetto di esecuzione, atto acquisito dal sottoscritto ed allegato alla relazione al **n. 13**, che nel rogito viene sottolineato che si tratta di *"appartamento esteso ai piani terra e primo, distinto con il numero interno due (n.int.2), composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, vano scala, veranda, balcone e corte esclusiva al piano terra e due camere, bagno, disimpegno e due balconi al piano primo, confinante con distacco su proprietà condominiale, appartamento int.1, appartamento int.3, salvo altri. Quanto sopra risulta censito al N.C.E.U. al foglio 38, particella 660, subalterni graffiati 2 e 22, Categoria A7 Classe 4A, vani 4,5, rendita Euro 615,87"* ed inoltre che *"la porzione in atto non ha subito modifiche per le quali fosse necessario richiedere ulteriori concessioni o autorizzazioni amministrative e non sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 della legge 28 febbraio 1985.....e che per il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte non è stato rilasciato il relativo certificato di agibilità/abitabilità."*

7) dire se é 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'Ufficio Tecnico Erariale;

- L'immobile pignorato oggetto della relazione sarà venduto per lotto unico poiché consiste in unico appartamento che sia strutturalmente, sia per oggettiva conformazione e disposizione degli ambienti non divisibile.

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

- L'immobile oggetto di perizia è pignorato per intero e, come sopra precisato, non è oggettivamente divisibile.

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL. 21 marzo 1978, n° 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- L'immobile è detenuto direttamente dagli esecutati

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- Ciò non si verifica

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- Nulla di ciò sussiste, conformemente anche alle previsioni dell'atto di acquisto per notaio Siniscalchi del 13.7.2006 Rep. 66808 Racc. 24709 in base al quale gli esecutati sono divenuti proprietari dell'appartamento oggetto di esecuzione, atto acquisito dal sottoscritto e allegato al **n. 13**.

12) determinare 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 della trascrizione del pignoramento (la 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);

Redatta come sopra specificato la descrizione delle porzioni immobiliari oggetto del pignoramento, *“di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei signori ***** e ***** , siti in Comune di Anzio, località Lavinio - Stradone Sant'Anastasio n. 1 - facenti parte del complesso immobiliare denominato "EL CARACOL" composto di dieci corpi di fabbrica denominati convenzionalmente A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-, adibiti ad abitazione, ed un undicesimo copro di fabbrica, distinto con la lettera M adibito, in parte a centro commerciale ed in parte ad appartamenti, e precisamente nel corpo di fabbrica "H":*

- *appartamento distinto con l'interno due (int. 2) sviluppatosi su piano terra e primo, come di seguito descritto:*

- *piano terra: formato da soggiorno con angolo cottura, bagno, vano scala, veranda, balcone e corte esclusiva;*

- *piano primo: composto da due camere, bagno, disimpegno e due balconi;*

- *confinante nel suo insieme con distacco su proprietà condominiale, appartamento interno uno, appartamento interno tre, salvi altri.*

Detta porzione immobiliare, risulta censita al N.C.E.U. del Comune di

Anzio al foglio 38, particella 660, subalterni 2 e 22 graffali, categoria A/7, classe 4, vani 4,5, rendita catastale Euro 615,87.

Con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, diritti, ragioni, accessori ed accessioni della proprietà degli immobili come sopra descritti.”, si passa alla determinazione del suo valore commerciale di mercato con indicazione del criterio di stima usato.

1) METODO DI STIMA SINTETICA :

- da "L"Estimo" di GIUSEPPE LO BIANCO ~ editore HOEPLI: -

"Il metodo di stima sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto.

Si tratta di avere la possibilità di potere istituire una serie di immobili di cui si conosca il prezzo, e che siano analoghi a quelli da valutare.

Per fare ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio ; essi sono:

- lo sviluppo della superficie dei piani espresso in metri quadrati;

- il numero dei vani.

Effettuata una prima scelta di immobili di cui si conosce il prezzo complessivo e che si presentano analoghi a quello da valutare, e cioè effettuata quella che in catasto viene detta operazione di qualificazione, si procederà ad analizzare più da vicino quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che più sono motivo determinante del loro valore e più rendono simili gli immobili che le posseggono; in questo modo gli immobili saranno raggruppati in tante classi, avendo effettuato la operazione di classificazione, ed in ogni classe saranno immobili di caratteristiche più omogenee. Abbiamo, così, di fronte una serie di classi. Effettuata la misurazione della consistenza del singolo immobile secondo il parametro prescelto, verranno ricavati i prezzi unitari afferenti. In ogni classe saranno tanti prezzi unitari quanti saranno gli immobili contenuti nella classe; questa assumerà il prezzo più probabile pari al valore risultante dalla media dei prezzi esistenti in essa.

Infatti, il prezzo più probabile è quello che ha maggior frequenza e che, secondo la legge di Gauss, coincide in entità con il risultato della media dei termini che compongono la serie.

Siamo di fronte ad una qualificazione di immobili suddivisi in classi, ed ogni classe è rappresentata fisicamente da caratteristiche ben determinate ed economicamente dal più probabile prezzo di mercato corrispondente.

Concluderemo il nostro metodo di stima con l'atto sintetico che ci porta a classare il nostro immobile secondo la comparazione delle caratteristiche fisiche di esso con quelle rappresentative delle classi;

- avremo effettuato in questo modo il classamento dell'immobile, che assumerà il più probabile valore venale in base al più probabile prezzo rappresentativo della classe."

In tale ipotesi di stima, o meglio applicando il descritto metodo di stima sintetico, il sottoscritto C.T. pone in evidenza al Giudice della Esecuzione la personale conoscenza del mercato immobiliare della zona derivante dalla particolare assiduità con la quale da anni ha operato nel settore, per cui i prezzi unitari afferenti locali commerciali equipollenti sono ben noti e verranno applicati al parametro relativo allo sviluppo della superficie lorda espressa in metri quadrati.

- Il più probabile prezzo di mercato per immobili in Anzio-Lavinio, in condizioni normali, tenuto conto del generale stato di crisi del settore immobiliare, al momento può oscillare mediamente tra un minimo di € **1.100,00** ed un massimo di € **1.800,00** per metro quadrato di superficie virtuale commerciale.

- Si fa comunque notare che la quotazione media di mercato riferita alla attualità appurata dal sottoscritto CT é sostanzialmente conforme alle previsioni medie della quotazione O.M.I. (Osservatorio Mobiliare Italiano) riferita al secondo semestre 2015 (all. **n. 14**)

- Valore O.M.I. medio 1/2 € (1.150+1.700) = **€/mq 1.425,00**

- Superficie virtuale ragguagliata commerciale totale = mq **92,37**

- Il più probabile valore medio di mercato attinente l'appartamento già in

precedenza descritto nelle sue caratteristiche, tenuto conto della posizione, della effettiva consistenza, dello attuale stato di fatto delle rifiniture, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della costruzione, della zona, e di quanto altro utile ai fini della esatta descrizione, risulta essere il seguente :

- **VALORE DI STIMA SINTETICA** :

- superficie commerciale mq 92,37 x € 1.425,00 = € 131.627,25

-arrotondato ad euro 132.000,00

2) METODO DI STIMA ANALITICA :

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

- Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile

- determinazione del reddito lordo medio annuo (**R**) presunto, ma che sia ordinario nella zona

- determinazione delle spese medie annue (**S**)

- scelta del tasso di capitalizzazione (**r**)

- capitalizzazione del reddito medio annuo

- aggiunte e detrazioni ai valori di stima

Il reddito lordo medio annuo (**R**) è dato da una ricerca del canone (mensile od annuo) presunto, dal quale si detraranno tutte le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto ha verificato che per un appartamento equipollente il valore locativo mediamente realizzabile può oscillare, in libero mercato, tra € 3,80 e € 5,50 mensili (cfr. all. 13) quindi la somma di 1/2 (€3,80+5,50) x 92,37 = 429,52 arrotondata a **€430,00** rappresenta il più probabile canone medio mensile di locazione realizzabile per unità immobiliare tipologicamente simile a quella oggetto della perizia in condizioni equipollenti ; da ciò, analizzati i dati salienti su cui basare la stima per capitalizzazione del reddito, scaturisce il seguente conteggio

€ 430,00 x 12 = € 5.160,00.=

$V = R - S \times 1/r =$

= € 5.160-(5.160x 0,40)x1/0,025 = € 123.840,00

-arrotondato ad euro 124.000,00

VALORE MEDIO DI MERCATO (media aritmetica tra i valori di stima calcolati

con i due metodi) = € (132.000,00+124.000,00) x 1/2 = € **128.000,00**

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- A ciò si è provveduto

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- A ciò si è provveduto

15) intervenire all'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- A ciò si provvederà

18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- A ciò si è provveduto

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- non è stato necessario poiché non si sono verificati ostacoli di sorta

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto **1**, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

- A ciò si provvede come segue:

- appartamento sviluppatosi su piano terra (formato da soggiorno con angolo cottura, bagno, vano scala, veranda, balcone e corte esclusiva) e piano primo (composto da due camere, bagno, disimpegno e due balconi) confinante nel suo insieme con distacco su proprietà condominiale, appartamento interno uno, appartamento interno tre, salvi altri, facente parte del complesso immobiliare denominato "EL CARACOL" e precisamente del corpo di fabbrica "H" interno 2, porzione immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 38, particella 660, subalterni 2 e 22 graffali, categoria A/7, classe 4, vani 4,5, rendita catastale Euro 615,87 (visura catastale storica all. n. **1** intestatari con "diritti e oneri reali" di proprietà per 1/2 ciascuno gli esecutati

La planimetria di accatastamento rapp. 1/200 è allegata al n. **2**.

La posizione del corpo di fabbrica "H" del complesso immobiliare denominato "EL CARACOL" dove è ubicato l'appartamento è indicata nell'estratto di mappa catastale rapp. 1/2000 allegato al n. **3**.

- Le foto allegate dal n. **4** al n. **12** evidenziano stato e rifiniture dell'immobile, la cui superficie netta abitabile è di circa mq 58,20, la superficie lorda è di circa mq 70,50, le pertinenze (veranda, balconi, corte ecc.) è di circa mq 87,50, ed il totale in sommatoria della superficie virtuale ragguagliata commerciale è di mq **92,37**

- L'appartamento, come detto, fa parte del villino a schiera denominato "H" interno **2** intendendosi ricomprese tutte le pertinenze condominiali, e quindi del più ampio e consistente complesso condominiale immobiliare di villini a schiera (complesso denominato "El Caracol") in Anzio-Lavinio, ed è in regola con i pagamenti degli oneri condominiali come risulta anche dalla

nota (all. n. **15**) rilasciata dalla amministrazione in data 16.03.2016, pur rimanendo la possibilità ipotetica di un pagamento futuro di euro **156** per effetto di causa pendente (atto allegato al n. **16**).

- La zona urbanistica di PRG dove è ubicato il complesso è denominata **C/1 e C/2** ed è assoggetta alla convenzione stipulata tra la Società costruttrice ed il Comune di Anzio (atto a rogito per Notaio Francesco Ebner di Anzio in data 30 marzo 1988 repertorio n.16495/3865 ivi registrato in data 13/4/88 al n. 225), dati di progetto di costruzione approvato e successiva Concessione Edilizia n° **12492, 12493 e 12494 del 20.061988** rilasciata a seguito di parere favorevole espresso dalla commissione edilizia del 13 aprile 1988, il tutto a seguito di domanda assunta al protocollo n° 3687 del 13 febbraio 1988, con "Nulla Osta Regione Lazio" n°**363** del **09.02.1988** relativamente ai vincoli ivi esistenti.

- L'appartamento è conforme al planovolumetrico autorizzato.

-Prezzo base di asta = € **128.000,00** (euro centoventottomila/00)

Tanto dovevo in relazione all'incarico affidatomi

l'esperto

geom. Sergio DI LISIO