
TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N^929/2013

Prossima udienza 17.03.2015

PROMOSSA DA :

CONTRO :

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casadonte Alfiero, nell'Esecuzione Immobiliare 929/2013 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

VICOLO DELLE PENTIME 16

00040 - ROCCA DI PAPA (RM)

INCARICO

Con udienza del 21/07/2014, il sottoscritto Arch. Casadonte Alfiero, con studio in Contrada Michelina, 24 - 00031 - Ardena (RM), email archcasadonte@virgilio.it;archcasadonte@gmail.com, PEC arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it, Tel. 333 48 40 890, Fax 06 23 326 952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2014 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** – Immobile ubicato a Rocca di Papa (RM) - VICOLO DELLE PENTIME 16

DESCRIZIONE

Immobile ubicato nel centro storico del Comune di Rocca di Papa, formato da piano terra (autorizzato con destinazione a cantina) e piano primo (autorizzato con destinazione residenziale)

LOTTO UNICO

Nel Comune di **Rocca di Papa** con accesso da **Vicolo delle Pentime 16** , **piena proprietà** dell'immobile distinto al NCEU al , **Fg. 32 – p.lla 436 – sub. 501 (già subb: 2 e 4)** - categoria A/2-classe 2 – vani 2,5- rendita € 271,14 – intestato(proprietà per 1/1) – indirizzo Vicolo delle Pentime 16 piano: T - 1. Confina con : Vicolo delle Pentime, distacco verso particella 435, distacco verso particella 437, salvo altri.

Valore stimato € 50.000,00 (Cinquanta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura. Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
VICOLO DELLE PENTIME 16
00040 - ROCCA DI PAPA (RM)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Class e	Consisten za	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graf fato	
	32	436	501		A2	2	2,5		271,14	T-1		

Corrispondenza catastale

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento non corrispondono. Infatti gli originari identificativi dei cespiti espropriati e precisamente: fg. 32 – part.436 - sub. 2 e sub 4 , a seguito di variazione docfa per fusione sono mutati in fg. 32 – p.lla 436 – sub. 501. La variazione docfa risalente al 05.05.2014 è stata effettuata dopo la trascrizione del pignoramento. Tuttavia i dati riportati nel pignoramento e nella pedissequa nota di trascrizione, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

QUESITI POSTI DAL G.E. E RISPOSTE DELL'ESPERTO

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N^929/2013

Prossima udienza 17.03.2015

PROMOSSA DA :

CONTRO :

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in Velletri C.so della Repubblica 12, nominato in data 17 dicembre 2014 dal G.E. "esperto" nella esecuzione immobiliare in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, ha ricevuto dal G.E. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1)verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata 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 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); acquisire, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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.);

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;

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'accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate;

5)indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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 degli 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)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'Ufficio Tecnico Erariale;

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.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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 D.L. 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;

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

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;

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 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) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotta su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando 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 in duplice copia cartacea ed informatica

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;

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) 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);

17) 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;

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

19) 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;

20) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue:

nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 18.09.2013, trascritto il 16 gennaio 2014 alla formalità 1178 numero d'ordine 1981 ,il bene oggetto dell'esecuzione è così descritto:

"In Comune di Rocca di Papa (RM), con accesso da Vicolo Di Pentime – civico numero 16 e precisamente:

-abitazione posta al piano terra , composta di una camera ed accessori, confinante con Via Di Pentime, prop. ██████████ e/o aventi causa,, distacchi, prop. ██████████ salvo altri;

-locale ad uso cantina sito al piano terra, con accesso da Via Achetermann civico numero 15, della superficie di circa Mq. 17 (diciassette) catastali, confinante con detta Via, prop. ██████████ e/o aventi causa, distacchi, salvo altri. L'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. con i seguenti dati catastali:

Foglio 32, Numero 436, sub. 2, Z.c U, Cat A/5 Cl 3, Vani 1,5 R.C. Euro 65,07 (sessantacinque virgola zersetze) - (abitazione);

Foglio 32, Numero 436, sub. 4, Z.c U, Cat C/2 Cl 6, Mq. 117, R.C. Euro 47,41 (quarantasette virgola quarantuno) - (cantina).

1^ QUESITO

verificare ecc.

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ,è costituita da Certificazione Notarile sottoscritta in data 24 febbraio 2014 dal dott. Notaio in Velletri.

La relazione preliminare delegata al Notaio, è allegata alla presente.

ISTANZA DI VENDITA

L'istanza di vendita è stata depositata in Cancelleria il 19 dicembre 2013.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Rif. Certificato Notarile in atti):

Formalità 13994 del 14.06.2007:ipoteca volontaria a favore di S.p.a. e a carico di

Formalità 1178 del 16.01.2014: pignoramento immobiliare a favore di S.p.a. e a carico di

ATTI D'INTERVENTO

Nessuno alla data in cui il professionista delegato ha provveduto alla scannerizzazione del fascicolo d'ufficio.

2^ QUESITO

descrivere ecc.

L'esperto a seguito di convocazione dell'esecutato con raccomandata a.r. e telegramma , ambedue del 30 gennaio 2015, ha eseguito l'accesso sui luoghi oggetto della procedura il giorno 7 febbraio 2015, ore 9,30 e seguenti, alla presenza continua e costante del debitore.

L' immobile subastato è riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma, Comune censuario Rocca di Papa al:

Fg. 32 – p.lla 436 – sub. 501 (già sub 2 e sub 4)- categoria A/2- classe 2 – vani 2,5- rendita € 271,14 – intestato (proprietà per 1/1) – indirizzo Vicolo delle Pentime n. 16 piano: T-1 Confina con : Vicolo delle Pentime , distacco verso particella 435 , distacco verso particella 437, salvo altri.

Si segnala che il subalterno 501 è stato originato a seguito di fusione degli originari subalterni 2 e 4. Tale variazione catastale risulta in atti dal 05.05.2014 Prot. RM0294951 , e pertanto successivamente alla trascrizione del pignoramento .

Al cespite espropriato si accede da Vicolo delle Pentime 16. Vicolo delle Pentime si trova nel centro storico del Comune di Rocca di Papa, in prossimità di Via delle Cave. Detto vicolo raggiungibile esclusivamente a piedi, dista circa 300 metri da strade carrabili e da zone a parcheggio.

L'immobile si sviluppa su due piani comunicanti tra loro attraverso ripida scala interna realizzata con cosciali e gradini in legno. Il piano terra è formato da unico ambiente autorizzato con destinazione cantina e da scala di comunicazione col piano primo. Il piano primo è formato da soggiorno con annesso angolo cottura, Wc, e centrale termica.

L'immobile, si trova in sufficiente stato d'uso e manutenzione, anche se si notano su alcune pareti e soffitti lievi fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche e di formazione di condense.

Le pareti interne sono intonacate e verniciate, i pavimenti sono in mattonelle di monocottura al piano terra e in parquet laminato al piano primo, le pareti del bagno e . Gli infissi esterni sono formati da telai in alluminio e specchi in vetro e da persiana esterna in ferro, il portoncino d'ingresso è formato da telaio in ferro e specchi in vetro.

L'immobile da tempo disabitato dal debitore, è dotato dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico, dell'impianto di smaltimento delle acque bianche e luride, ma non dell'impianto di riscaldamento. Di detti impianti non sono state rinvenute privi le certificazioni di conformità.

La superficie lorda vendibile del piano terra (autorizzato con destinazione a cantina) è di **mq. 32,40**, di cui **mq. 4,80** occupati da un gradone in muratura alto ml. 0,61 ; la superficie netta comprensiva di quella del gradone è di mq. 21,73 . L'altezza interna del piano terra varia da ml. 2,31 a ml. 2,12. la superficie lorda vendibile del piano primo (con destinazione residenziale e locale caldaia) è di **mq. 21,20**, corrispondenti ad una superficie netta di mq. 15,51. Il piano primo, ha una altezza all'imposta della copertura pari a ml. 1,96 e al colmo della copertura di ml. 2,51. Dette altezze **risultano inferiori** a quella minima prescritta di ml **2,70** indicata all'art.3 del DMS 5 luglio 1975.

3^ QUESITO

accertare ecc.

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento **non corrispondono**. Infatti gli originari identificativi dei cespiti espropriati e precisamente: **fg. 32 – part.436 - sub. 2 e sub 4**, a seguito di variazione docfa per fusione sono mutati in **fg. 32 – p.lla 436 – sub. 501**. La variazione docfa risalente al 05.05.2014 è stata effettuata dopo la trascrizione del pignoramento.

Tuttavia i dati riportati nel pignoramento e nella pedissequa nota di trascrizione, **pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile**.

4^ QUESITO

procedere ecc.

L' Immobile pignorato è accatastato.

5^ QUESITO

indicare ecc.

Si tratta di immobile facente parte di un maggior fabbricato, realizzato su lotto di terreno, allo stato privo di ulteriore potenzialità edificatoria.

6^ QUESITO

indicare ecc.

L'immobile pignorato è stato oggetto di fusione giusta CIL (Comunicazione di Inizio Lavori), e relativi allegati, assunta al protocollo del Comune di Rocca di papa il 28.02.2014 al numero di protocollo 0006149

Agli atti del Comune non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti

7^ QUESITO

indicare ecc.

Il cespite espropriato potrà essere venduto in unico lotto costituito di:

LOTTO UNICO

Nel Comune di **Rocca di Papa** con accesso da **Vicolo delle Pentime 16** , piena proprietà dell'immobile distinto al NCEU al , **Fg. 32 – p.IIa 436 – sub. 501 (già subb: 2 e 4)** - categoria A/2- classe 2 – vani 2,5 - rendita € 271,14 – intestato (proprietà per 1/1) – indirizzo Vicolo delle Pentime 16 piano: T - 1. Confina con : Vicolo delle Pentime, distacco verso particella 435, distacco verso particella 437, salvo altri.

Valore stimato € 50.000,00 (Cinquanta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

8^ QUESITO

dire ecc.

L'immobile è pignorato per l'intero.

9^ QUESITO

dire ecc.

All'atto dell'accesso l' immobile è risultato libero da persone, ma occupato da mobili e suppellettili .

10^ QUESITO

ove ecc.

Fattispecie non riguardante la procedura.

11^ QUESITO

ove ecc.

Per quanto è stato possibile accertare non sono stati rinvenuti i vincoli richiamati nel quesito. Non risulta costituito condominio.

12^ QUESITO

determinare ecc.

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della loro localizzazione, dello stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

Riguardo al computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98.

Le porzioni in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 sono attribuibili alla categoria R1 (abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui)

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili, in sintonia con le norme innanzi descritte, si calcolerà: l'intera superficie lorda del costruito e la superficie ragguagliata delle eventuali pertinenze.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEL CESPITE ESPROPRIATO

- Superficie ragguagliata cantina piano terra. mq. 32,40
(rif. lett. b) allegato "C" D.P.R. 138/98 = $32,40 \times 0,50$ =mq. 16,20
 - Superficie piano 1° destinazione residenziale =mq. 21,20
- Totale superficie lorda = mq. 37,40**

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, si ritiene utilizzare i valori OMI della zona B1 - Centrale – Centro Storico, riferiti al 1 semestre dell'anno 2014

Abitazioni civili (valore per mq. di superficie lorda vendibile)

valore minimo €/mq = € 1.500,00

valore massimo €/mq. = € 2.250,00

Abitazioni civili (valore locativo €/mq x mese)

valore minimo €/mq x mese = € 5,00

valore massimo €/mq x mese = € 7,30

In relazione:alle caratteristiche dell'immobile , allo stato di conservazione e manutenzione, al sito ubicativo, alla localizzazione , al livello di finiture e all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene dover applicare il valore per mq. di superficie pari a: €/mq 1.500,00 ed il valore locativo pari a: €/mq x mese 5,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO

1° METODO

Superficie lorda = mq. 37,40

Affitto presunto € /mq x mese = 6,00

Affitto presunto mensile = mq. 37,40 x 6,00 €/mq x mese = € 224,40

arrotondato a € 225,00

Affitto annuo presunto = € 225,00x 12 = € 2.700,00

saggio di capitalizzazione del reddito lordo 5,00 %

Determinazione valore

Reddito lordo = € 2.700,00

$V = € 2.700,00 : 0,050 = € 54.000,00$

2° METODO

Superficie totale vendibile = mq. 37,40

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.500,00

$V = 37,40 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 56.100,00$

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

$\text{€ } (54.000,00 + 56.100,00) : 2 = \text{€ } 55.050,00$

DETRAZIONI :

Per inapplicabilità della garanzia per vizi, per incertezza sui tempi di effettiva immissione in possesso, per altezze interne inferiori a ml. 2,70.

10% del valore stimato = € 5.505,00

Restano = € 49.545,00

In conto totale € 50.000,00 (Cinquanta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

13^ QUESITO

referire ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti nell'ordine posto nel verbale di giuramento. L'esperto provvederà al deposito telematico dell'elaborato peritale redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita,

14^ QUESITO

inviare ecc.

L'esperto provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a.r. o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, ed ai debitori entro i 45 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

15^ QUESITO

intervenire ecc.

L'esperto interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazione da parte del creditore precedente e/o del debitore.

16^ QUESITO

allegare ecc.

La richiesta documentazione fotografica degli immobili pignorati, è allegata alla perizia.

17^ QUESITO

allegare ecc.

Alla relazione sono allegati: la descrizione del bene, la planimetria catastale del bene, le visure catastali, l'atto di provenienza al debitore; la documentazione fotografica; la documentazione comunale.

18^ QUESITO

segnalare ecc.

L'accesso è stato eseguito alla presenza continua e costante del debitore.

19^ QUESITO

provvedere ecc.

La 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, è allegata alla presente.

20^ QUESITO

estrarre ecc.

Copia di quanto contenuto nel fascicolo di ufficio dell'esecuzione come estratto dal professionista delegato è allegata alla presente

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto esperto così conclude: l'immobile, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare 929/2013

PROMOSSO DA :

CONTRO :

potrà essere venduto in unico lotto costituito di:

LOTTO UNICO

Nel Comune di **Rocca di Papa** con accesso da Vicolo delle Pentime 16, piena proprietà dell'immobile distinto al NCEU al, Fg. 32 – p.lla 436 – sub. 501 (già subb: 2 e 4) - categoria A/2-classe 2 – vani 2,5 - rendita € 271,14 – intestato (proprietà per 1/1) – indirizzo Vicolo delle Pentime 16 piano: T - 1. Confina con : Vicolo delle Pentime, distacco verso particella 435, distacco verso particella 437, salvo altri.

Valore stimato € 50.000,00 (Cinquanta mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Trattasi di vendita all'asta, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Velletri 9 febbraio 2015

alfiero casadonte architetto

Pagina 12 di 12

Tribunale di Velletri E.I. 929/2013- G.E. Dott. Riccardo Audino – esperto Alfiero Casadonte Architetto

00031 Ardena - C.da Michelina,24 – 00049 Velletri C.so della Repubblica ,12 – tel. 06 9630266 – tel. 06 96003583 cell. 333 4840890 – fax 06 23326952 – archcasadonte@virgilio.it– arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it