

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casadonte Alfiero, nell'Esecuzione Immobiliare 406/2012 del R.G.E.**

**contro**

[REDACTED]  
*Codice fiscale:*

---

## INCARICO

---

Con udienza del 04.12.2014 il sottoscritto Arch. Casadonte Alfiero, con studio in Contrada Michelina, 24 - 00031 - Artena (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 04.12.2014 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** - Appartamento ubicato a ARTENA (RM) - VIA VITTORIO EMANUELE 94

---

## DESCRIZIONE

---

Immobile allo stato inagibile, localizzato in zona pedonale del Centro Storico del Comune di Artena, formato da piano terra destinato a cantina comunicante tramite scala interna con piano primo a destinazione residenziale

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Piena proprietà** dell'appartamento e del locale cantina, allo stato **INAGIBILI**, siti nel **Comune di Artena ( Rm ) alla Via Vittorio Emanuele 94**, riportati negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU - Comune censuario **Artena – fg. MU – p.IIa 391 – sub. 501 – p.IIa 393 sub. 502 e p.IIa 394 sub. 501 tra loro graffate** cat. A/4 – cl. 4 – 3,5 vani – rendita € 140,99 – in-



testato ( ) Confina con: Via Vittorio Emanuele , immobile civico 92 di Via Vittorio Emanuele, particella 382, salvo altri.

**Valore stimato € 29.000,00( Venti nove mila euro ) , oltre imposte di legge se dovute**

**Vendita effettuata a corpo e non a misura**

**Immobile inagibile e da ristrutturare , localizzato in zona pedonale inaccessibile da auto-veicoli e simili.** Presenza di mobili, suppellettili e materiali di risulta . Presenza di una cantina non riportata nella scheda di accatastamento . Legittimità urbanistica ed edilizia non accertabile .

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:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class e	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	391	501		A4	4	3,5		140,99	T-1	393 /502 e 394/501



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

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N^406/2012

Prossima udienza 10.11.2015

PROMOSSA DA : **UNICREDIT SPA**

CONTRO :

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in Velletri C.so della Repubblica 12, nominato in data 4 febbraio 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 inadeguati; **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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 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 precedenti 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 all'esecutato a mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. del 18.04.2012, trascritto il **5 giugno 2012 alla formalità 2127 numero d'ordine 2897**, il bene oggetto dell'esecuzione è così descritto:

**“ nel Comune di Artena (RM), Via Vittorio Emanuele , 94 ( già 118 e 120 ) appartamento ad uso civile abitazione, distribuito su due piani – terra e primo -tra loro collegati mediante scala interna, composto da due camere, cucine e bagno al piano primo piano e da cantina al piano terra; confinante l'appartamento con via Vittorio Emanuele, proprietà [redacted] o aventi causa e proprietà eredi [redacted] o aventi causa , e la cantina con via Vittorio Emanuele, vano scala e proprietà [redacted] o aventi causa, salvo altri. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Artena ( RM), al foglio MU particella n. 391, sub 501, part. n. 393, sub.502 e part. 394, sub. 501, graffate tra loro, Via Vittorio Emanuele, 118, piani T-1, catg, A/4, classe 4, consistenza vani 3,5, rendita catastale € 140,99.”**

#### **1^ QUESITO**

**verificare ..... ecc.**

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ,è costituita da certificato notarile, sottoscritto il 14 settembre 2012 dal Dott. **Giorgio Giorgi** notaio in Roma , depositato in cancelleria il 5 ottobre 2012.

La relazione preliminare delegata all' Avv **Cristiana Cetra** depositata in Cancelleria il 24.05.2014 è allegata alla presente.

L'immobile è pervenuto al debitore con atto rep. 57370/8295 del 5 luglio 2007 a rogito Notaio **Varzi** di Roma.

#### **ISTANZA DI VENDITA**

L'istanza di vendita è stata depositata in Cancelleria il 5 ottobre 2012.

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** (Rif. relazione certificazione notarile ).

- Formalità 2177 del 5 giugno 2012 ( 2897 d'ordine ) trascrizione pignoramento immobiliare a favore di **Unicredit Spa**;
- Formalità 2046 del 9 novembre 2009 ( 7096 d'ordine ) iscrizione ipoteca giudiziale a favore di **Equitalia** ;



- Formalità 1436 dell'11 luglio 2007 ( 4736 d'ordine ) iscrizione ipoteca volontaria a favore di **Unicredit Banca Spa**;
- Formalità 111 del 6 marzo 1996 ( 932 d'ordine ) iscrizione ipoteca volontaria a favore di **Credito Italiano**;

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla richiesta ed estrazione: della visura storica per immobile, della planimetria catastale, dell'estratto di mappa, dell'atto di provenienza al debitore .

### **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 con formale convocazione trasmessa con raccomandata a.r. e telegramma, ambedue del 7 agosto 2014, ha comunicato al debitore che in data 26 agosto 2014 ore 9,00, avrebbe proceduto all'accesso sull'immobile pignorato, sito in Comune di Artena Via Vittorio Emanuele 94.

Alla data ed all'ora fissata il debitore non è risultato presente sui luoghi oggetto del pignoramento.

Tempestivamente in data 26.08.2014, lo scrivente ha comunicato al G.E. l'impossibilità di accedere, chiedendo contestualmente la nomina di un custode giudiziario in sostituzione dell'inadempiente debitore.

Con provvedimento depositato in Cancelleria il 14.11.2014, il G.E. ha nominato custode giudiziario l'Avv. **Cristiana Cetra**.

A seguito di richiesta di proroga motivata inoltrata dallo scrivente per il deposito degli elaborati peritali e depositata il 18.11.2014 , con provvedimento in pari data il G.E. ha concesso nuovi termini , rinviando l'udienza al 10.11.2015.

Il bene pignorato è stato ispezionato dal sottoscritto esperto alla presenza costante dell'Avv. **Cristiana Cetra** ( n.q. di custode giudiziario ), il giorno 5 dicembre 2014, ore 10,30 e seguenti

**L' immobile espropriato, ubicato nel Comune di Artena, alla Vittorio Emanuele civico 94 ( già civico 86 )** è riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU - Comune censuario **Artena – fg. MU – p.IIa 391 – sub. 1 - p.IIa 393 sub. 502 e p.IIa 394 sub. 501 tra loro graffate** – cat. A/4 – cl. 4 – 3,5 vani – rendita € 140.99 – intestato [redacted] ( proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) indirizzo catastale Via Vittorio Emanuele n. 118 piano: T-1 . Confina con: Via Vittorio Emanuele , immobile civico 92 di Via Vittorio Emanuele, particella 382, salvo altri.

L'appartamento innanzi descritto , ubicato nel centro storico della città di Artena, è raggiungibile esclusivamente a piedi ( in circa 10-15 minuti ) o a dorso di mulo , attraverso percorsi costituiti da stradine e scalinate esistenti in prossimità di parcheggi pubblici a pagamento e/o liberi.



L'appartamento si sviluppa su due distinti piani: terra e primo comunicanti tra loro attraverso scala interna.

L'accesso al manufatto, si esercita da Via Vittorio Emanuele civico 94 ( già civico 86 ), attraverso tre scalini esterni e da essi al piano terra, destinato a cantina , e protetto da portoncino in alluminio anodizzato e vetro. Da detta cantina attraverso due scalini si accede ad un piccolo vano e da esso vano, ad un ripostiglio a pianta irregolare con pareti costituite in parte da roccia viva e alla scala che conduce la piano primo. **Detto ripostiglio non risulta riportato nella scheda di accatastamento.**

Il piano primo è formato da due camere, cucina e bagno.

Tutto l'immobile , allo stato risulta inagibile e necessita di significativi lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. Sono evidenti segni di infiltrazione di acque meteoriche sulle pareti con conseguente disgregazione degli intonaci. I pavimenti del piano terra sono in mattonelle di monocottura; i pavimenti del piano primo sino in marmette di cemento e graniglia di marmo o in ceramica. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica . Gli impianti dove esistenti non sono conformi alle attuali normative e di conseguenza debbono essere soggetti a rifacimento e/ o revisione . Gli infissi costituiti da finestre formate da telai in legno e specchi in vetro, protetti da persiana versano in pessimo stato d'uso e manutenzione , e dunque, vanno sostituiti.

In sede di accesso l'immobile è risultato privo dell'allaccio alle utenze domestiche.

La superficie lorda del piano terra , escluso il ripostiglio non riportato nella scheda di accatastamento , è di **mq .27,75** , corrispondente ad una superficie netta di mq. 22,08. L'altezza netta del piano terra è di ml. 2,78 per il locale cantina e di ml. 2,28 per il vano antistante la scala di collegamento col piano primo.

La superficie lorda del piano primo è di **mq. 56,35**, corrispondente ad una superficie netta di mq. 44,05. L'altezza netta del piano primo varia tra i ml. 2,40 e i ml. 2,86

### **3^ QUESITO**

**accertare ..... ecc.**

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento corrispondono.

### **4^ QUESITO**

**procedere ..... ecc.**

L'immobile pignorato è accatastato. Va però precisato che l'ultima planimetria in atti risalente al 22.06.2007( variazione per esatta rappresentazione grafica ), non corrisponde allo stato dei luoghi. Infatti al piano terra esiste un locale ripostiglio di forma irregolare con porzioni di pareti costituite da roccia viva .

Si tratta probabilmente di ripostiglio realizzato dopo il 22.06.2007 , in assenza del necessario titolo abilitativo, pertanto non si procederà a variazione catastale in quanto si ritiene debba essere ripristinato, a cura e spese dell'aggiudicatario, lo stato dei luoghi così come rappresentato nella scheda di accatastamento.

### **5^ QUESITO**





## **Vendita effettuata a corpo e non a misura**

**Immobile inagibile e da ristrutturare , localizzato in zona pedonale inaccessibile da auto-veicoli e simili.** Presenza di mobili, suppellettili e materiali di risulta . Presenza di una cantina non riportata nella scheda di accatastamento . Legittimità urbanistica ed edilizia non accertabile .

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 disabitato e non agibile , ma occupato da mobili e suppellettili. Il locale ripostiglio è risultato occupato da attrezzi edili ; materiali di risulta ; bottiglie; damigiane ; e da un lavello da cucina in ceramica,

### **10^ QUESITO**

**ove ..... ecc.**

Fattispecie non riguardante la procedura.

### **11^ QUESITO**

**ove ..... ecc.**

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 del bene, della sua localizzazione, del suo 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.

La porzione in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 è attribuibile :alla categoria R/1 ( Abitazioni fabbricati residenziali e promiscui)

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile , in sintonia con le norme innanzi descritte, si calcherà l'intera superficie lorda del costruito ed in particolare quella del piano secondo nella consistenza rilevata e quella del piano primo e del piano terra nella consistenza desunta dalla scheda di accatastamento , in quanto tali piani risultano non ispezionabili per le motivazioni innanzi riportate.

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 lorda ragguagliata cantina piano terra

( rif. lett. b) allegato "C" D.P.R. 138/98 =

27,75 x 0,50

= mq. 13,87

- Superficie lorda residenziale piano 1°

= mq. 56,35

**Superficie totale**

**= mq. 70,22**

Pagina 12 di 16



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

- abitazioni civili ( valore per mq. di superficie lorda vendibile )

valore minimo                      €/mq    = €    850,00

valore massimo                    €/mq.   = € 1.250,00

- abitazioni civili ( valore locativo €/mq x mese )

valore locazione minimo       €/mq x mese = €    3,00

valore locazione massimo      €/mq x mese = €    4,30

L'immobile da valutare allo stato risulta inagibile, pertanto alla superficie vendibile , come innanzi calcolata, verrà applicato il valore medio pari a : €/mq. 1.050,00 , ed il valore di locazione medio pari a €/mq x mese 3,65.

Dal valore dell'immobile così determinato verranno detratti i costi stimati: per la ristrutturazione, per il ripristino dello stato dei luoghi e per l'allontanamento di mobili, suppellettili e materiali vari .

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO**

#### **1° METODO**

Superficie totale lorda = **mq. 70,22**

Affitto presunto € 3,65 /mq x mese = 3,65 x 70,22 = € 256,03 arrotondato a **€ 260,00**

- Affitto annuo presunto = € 260,00 x 12 = € **3.120,00**
- saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 4,50 %

#### **Determinazione valore**

**Reddito lordo = € 3.120,00**

**V = € 3.120,00: 0,045 = € 69.333,33, arrotondato a € 69.300,00**

#### **2° METODO**

Determinazione del valore dell'appartamento con stima sintetica.

Superficie totale lorda vendibile = **mq. 70,22**

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = **€/mq 1.050,00**



**VALORE =70,22 x €/mq 1.050,00 = € 73.731,00 arrotondato a € 73.700,00**

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

€ (69.300,00 + 73.700,00) : 2 = € 71.500,00

### **STIMA DEL COSTO DI RISTRUTTURAZIONE TOTALE DELL'IMMOBILE**

In relazione allo stato in cui versa attualmente l'immobile , si ipotizza un intervento di ristrutturazione media.

Tenuto conto della circostanza che l'immobile da ristrutturare è localizzato in zona raggiungibile esclusivamente con percorso pedonale e che il trasporto dei materiali necessari per la ristrutturazione , dovrà essere effettuato a dorso di mulo , si stima un prezzo di ristrutturazione, comprensivo delle spese tecniche e dell'I.V.A. relativamente:

al piano 1° con destinazione residenziale pari a **€/mq.500,00**

al piano terra con destinazione cantina pari a **€/mq. 200,00**.

Superficie totale da ristrutturare piano 1°= mq. 70,22 €/mq. 500,00 = **€ 35.110,00**

Superficie totale da ristrutturare piano terra = mq. 27,75 x €/mq. 200,00 = € 5.550,00

### **STIMA DEL COSTO PER LA RIMOZIONE COMPRENSIVA DEL TRASPORTO A DISCARICA AUTORIZZATA DEI MATERIALI GIACENTI NELLA CANTINA ESISTENTE AL PIANO TERRA**

Per la rimozione dei materiali, mobili e suppellettili giacenti e per il ripristino dello stato dei luoghi ,si stima un costo comprensivo di I.V.A. pari a **€ 1.500,00**

#### **Valore finale dell'immobile pignorato nello stato di fatto in cui si trova:**

Valore stimato dopo la ristrutturazione € 71.500,00

A detrarre:

Oneri ristrutturazione stimati piano 1° € 35.110,00

Oneri ristrutturazione stimati piano terra € 5.550,00

Oneri rimozione materiali, mobili e suppellettili -

e ripristino stato dei luoghi € 1.500,00

**Resta valore attuale immobile € 29.340,00**

**Arrotondato a € 29.000,00 ( Venti nove mila euro) oltre imposte di legge se dovute.**



**Vendita effettuata a corpo e non a misura**

**Immobile inagibile e da ristrutturare , localizzato in zona pedonale inaccessibile da auto-veicoli e simili.** Presenza di mobili, suppellettili e materiali di risulta . Presenza di una cantina non riportata nella scheda di accatastamento . Legittimità urbanistica ed edilizia non accertabile .

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**

**riferire ..... 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 almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita ,redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

**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 procedenti 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 procedente e/o del debitore.

**16^ QUESITO**

**allegare ..... ecc.**

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

**17^ QUESITO**

**allegare ..... ecc.**

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

**18^ QUESITO**

**segnalare ..... ecc.**



L'accesso è stato eseguito dall'esperto, alla presenza continua e costante dell'Avv. **Cristiana Ce-  
tra** nominata dal G.E. custode giudiziario dell'immobile.

#### **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 : gli immobili , oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare **406/2012**

**PROMOSSA DA : UNICREDIT SPA**

**CONTRO :** [REDACTED]

potrà essere venduto in unico lotto costituito di:

#### **LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** dell'appartamento e del locale cantina, allo stato **INAGIBILI** , siti nel **Comune di Artena ( Rm ) alla Via Vittorio Emanuele 94** , riportati negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU - Comune censuario **Artena – fg. MU – p.IIa 391 – sub. 501 – p.IIa 393 sub. 502 e p.IIa 394 sub. 501 tra loro graffate** cat. A/4 – cl. 4 – 3,5 vani – rendita € 140,99 – intestato ([REDACTED]) Confina con: Via Vittorio Emanuele , immobile civico 92 di Via Vittorio Emanuele, particella 382, salvo altri.

**Valore stimato € 29.000,00( Venti nove mila euro ) , oltre imposte di legge se dovute**

**Vendita effettuata a corpo e non a misura**

**Immobile inagibile e da ristrutturare , localizzato in zona pedonale inaccessibile da auto-veicoli e simili.** Presenza di mobili, suppellettili e materiali di risulta . Presenza di una cantina non riportata nella scheda di accatastamento . Legittimità urbanistica ed edilizia non accertabile .

**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 18 febbraio 2015

**alfiero casadonte architetto**

