

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica D'Ufficio nella procedura esecutiva n° 256/2010

promossa da: [REDACTED] contro [REDACTED]

Ill.mo Sig. G.E.: Dottor Riccardo AUDINO.

Il sottoscritto Geom. Francesco Tosti iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia al n° 9451 e con Studio in Velletri via Lata 217/E, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 13/12/2010 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

- 1) Accerti l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;**
- 2) Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12;**
- 3) Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e, in tal caso, proceda l'Esperto a redigere – in via preliminare- una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o**

inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda – limitatamente agli altri beni- secondo i quesiti posti dal n. 4 al n. 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5) Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;

6) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

7) Riferisca circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;

9) Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R.

6.6.01 n° 380 nonché le notizie di cui all'art.40 della Legge 28/2/85 n° 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85-;

10) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11)

Tribunale Civile e Penale di Velletri – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: 256/2010

Promossa da: [REDACTED] contro [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Riccardo AUDINO

Perito: (C.T.U.) Geom. Francesco TOSTI

RELAZIONE PERITALE

Stima Beni Immobili

Sommario

1. Premessa	4
2. Descrizione	5
3. Caratteristiche costruttive	6
4. Dati identificativi catastali	7

5. Titoli di proprietà	7
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	8
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria	9
8. Destinazione urbanistica delle aree	9
9. Regolarità Amministrativa dei fabbricati	9
10. Disponibilità dell'immobile.....	10
11. Oneri condominiali.....	10
12. Confini dell'immobile	10
13. Convenzione matrimoniale.....	10
14. Dati ipocatastali	10
15. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni	10
16. Assoggettamento ad Iva della vendita	10
17. Valutazione degli immobili.....	10
18. Criteri di formazione dei lotti	12
19. Considerazioni finali	12
20. Schema riassuntivo perizia	13
21. Riepilogo per bando d'asta	16
22. Riepilogo commerciale per la pubblicità	17
23. Bozza per decreto di trasferimento	18
24. Allegati.....	19

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 29/04/2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 17/06/2010 ai n° 3895 reg. gen. e n° 2287 reg. part.di formalità, la Sig.ra ██████████ richiede al Tribunale di Velletri l'esecuzione forzata dei seguenti cespiti di comproprietà per 1/2 del Sig. ██████████ e precisamente:

- fabbricato "cat. A2" sito in Montelanico (Rm) 00030 Via Madonna del Soccorso n° 22, piano T, int. 1, scala C, riportato nel Catasto Urbano del

Comune di Montelanico al foglio 24, particella 6 sub 502 composto di n.
5,5 vani, rendita € 340,86.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.I. in data 13/12/2010 ha nominato quale
esperto il sottoscritto Geom. Francesco TOSTI come da verbale che alla
presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica
dei quesiti formulati.

LOTTO UNICO

2. Descrizione

Proprietà: ██████████ proprietario per 1/2;

Dati Catastali: unità immobiliare posta nel Comune di Montelanico (RM),
Via Madonna del Soccorso n.22, piano Terra, censita al N.C.E.U. di detto
Comune al Foglio 24, Particella 6, Sub.502, categoria A/2, classe 4,
consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86.

Confinanti: vano scala, area condominiale a due lati, salvo altri.

Descrizione del lotto: Fabbricato di civile abitazione sito in Montelanico
Via Madonna del Soccorso n° 22 consistente in un appartamento posto al
piano terra, distinto con il numero interno 1 (uno), composto di ingresso,
disimpegno, cucina – soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio, confinante
con vano scala, area condominiale a due lati, salvo altri.

Consistenza: unità immobiliare di mq 110,43 circa (sup. convenzionale)
composto di ingresso, disimpegno, cucina – soggiorno, tre camere, bagno e
ripostiglio, confinante con vano scala, area condominiale a due lati, salvo
altri.

Destinazione	Superficie	coeff.	Superficie
	Lorda		convenzionale
	(MQ)		(MQ.)
Abitazione	121,20		107,27
Villa o Villino			
Ufficio o Studio privato			
Negozi o Bottega			
Magazzino o Locale di deposito			
Autorimessa o Posto macchina singola			
Opifici			
Fabbricato agricolo			
Terreno agricolo o Terreno edificabile			
Sottotetto (autonomo)			
Altro			
Balconi, Terrazze, cantine, portici e simili	9,58	0,33	3,16
TOTALE SUPERFICIE	Mq. 130,78		Mq. 110,43

Altezza utile interna: ml. 2,90 abitazione.

3. Caratteristiche costruttive

Qualità e Stato di manutenzione:

Str. verticali: cemento armato;

Solai: prefabbricati in laterocemento;

Copertura: a tetto;



Manto di copertura: tegole canadesi;
Pareti esterne: in cortina;
Pavimentazione interna: gres porcellanato – ceramica maiolicata;
Pareti interne: forati - foratini;
Infissi esterni: grate in ferro – serrande in pvc;
Infissi interni: in pvc;
Impianto elettrico: a norma;
Impianto idrico: a norma;
Impianto termico: autonomo con termostato digitale;
Porta ingresso: blindata.

4. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Montelanico (RM), Via Madonna del Soccorso n.22, piano Terra al Foglio 24, Particella 6, Sub.502, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, R.C. € 340,86.

Il tutto attualmente risulta intestato a: [REDACTED] nata a Colferro (Roma) il 18/01/1979 proprietà per ½ e [REDACTED] nato a Velletri (Roma) il 24/09/1977 proprietà per ½.

Nello stato di fatto in cui si trova si rilevano variazioni nella distribuzione dei vani (realizzazione di un vano in più), il tutto riportato nell'allegato planimetrico.

5. Titoli di proprietà

TITOLARE: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario dal 02/01/1979 al 15/10/1985.



TITOLARE: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
proprietari dal 15/10/1985 al 20/06/2000.

- Atto di compravendita Notaio [redacted]

[redacted] il titolo di proprietà si riferisce all'immobile oggetto di esecuzione.

TITOLARE: [redacted] con sede a [redacted]
proprietaria dal 20/06/2000 al 29/09/2000

- Atto Giudiziario - Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Velletri
del 26/06/200 rep. n. [redacted] il titolo si riferisce all'immobile oggetto di
esecuzione.

TITOLARE: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
proprietario dal 29/09/2000 al 30/01/2006;

- Atto di compravendita Notaio [redacted] del 29/09/2000 rep. n. [redacted] il
titolo di proprietà si riferisce all'immobile oggetto di esecuzione.

TITOLARE: [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
[redacted] proprietaria per ½ e [redacted] nato a [redacted]
(Roma) il [redacted] proprietario per ½ dal 30/01/2006;

- Atto di compravendita Notaio [redacted] del 30/01/2006
rep. n. [redacted] il titolo di proprietà si riferisce all'immobile oggetto di
esecuzione.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Vi è continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art.2650 c.c.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

➔ Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta alla Conservatoria RR. II di Velletri in data 02/02/2006 al [redacted] di formalità a favore [redacted] contro i Sig.ri [redacted]

➔ Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 17/06/2010 al n° [redacted] di formalità a favore della Sig.ra [redacted] contro [redacted]
- Non risulta effettuato l'avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. al creditore iscritto: [redacted];
- non risulta effettuato l'avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c. al comproprietario Sig.ra [redacted]

8. Destinazione urbanistica delle aree

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato ricade in "Zona B di completamento – Sottozona B1 artt. 9 e 9bis N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Montelanico.

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n°10/bis del 21/08/1973 e per lo stesso è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n°10 bis/1979 del 03/08/1979.

10. Disponibilità dell'immobile

Immobilie è abitato dalla Sig.ra [REDACTED] (compagna dell'esecutato, nonché proprietaria per ½) e dal Sig. [REDACTED] esecutato e proprietario anche lui per ½ dell'immobile.

11. Oneri condominiali

L'immobile pignorato, possiede tabelle millesimali e regolamento di condominio e risulta in regola con gli oneri condominiali.

12. Confini dell'immobile

L'immobile confina con vano scala, area condominiale a due lati, salvo altri.

13. Convenzione matrimoniale

I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] che dichiarano di essere rispettivamente nubile e celibe, sono proprietari in parti uguali e pro indiviso tra loro dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

14. Dati ipocatastali

- Iscrizioni
 - Ipoteca volontaria iscritta in data 02/02/2006 al [REDACTED] di formalità
- Trascrizioni
 - Pignoramento immobiliare trascritto in data 17/06/2010 [REDACTED] di formalità.

15. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

16. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile oggetto di esecuzione non è soggetta ad IVA.

17. Valutazione degli immobili

Il criterio di stima ritenuto idoneo per la valutazione degli immobili oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari,

compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona, sono stati reperiti presso le fonti del settore, ovvero agenzie immobiliari, valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, studi tecnici, studi notarili.

Tra le caratteristiche proprie degli immobili oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica (perimetrazione urbana), a ridosso del centro urbano, con una discreta disponibilità di servizi e collegamenti pubblici.

Lo stato di conservazione è buono con una dotazione logistica di impianti sufficiente e funzionale; dai sopralluoghi effettuati si denota un buono stato di manutenzione, mentre dal punto di vista strutturale il fabbricato risulta avere buona tenuta.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'abitazione identificato in € 1.600,00/mq.

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota lotto	Valore Lotto
Appartamento	Mq. 110,43	€ 1.600,00	€ 176.688,00	100%	€ 176.688,00
Area	-----	-----	-----	100%	-----
Totale Lotto	Mq. 110,43	€ 1.600,00	€ 176.688,00		€ 176.688,00

Che espresso in cifra tonda è ravvisabile in € 177.000,00 (diconsi centosettantasettemila/00).

18. Criteri di formazione dei lotti

Il sottoscritto ritiene ricomprendere il tutto in un unico lotto.

19. Considerazioni finali

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione risulta urbanisticamente regolare in virtù della Licenza Edilizia n°10/bis del 21.08.1973 e del Certificato di Abitabilità del 03.08.1979 rilasciati dal Comune di Montelanico (Roma), fatta eccezione per alcune modifiche non sostanziali apportate successivamente.

Il valore è stato determinato in ragione di un importo unitario pari ad € 1.600,00/mq stabilito.

Per quanto risulta dagli atti e dal pignoramento il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] è proprietario di 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione, pertanto si avrà:

€ 177.000,00 x 1/2 = € 88.500,00 (quota [REDACTED] che si arrotonda ad € 88.000,00 (prezzo base d'asta).

20. Schema riassuntivo perizia

Schema riassuntivo

esecuzione immobiliare n. R.G. 256/2010			
Promossa da	[REDACTED]		
Nei confronti di	[REDACTED]		
G.E.	Dott. Riccardo AUDINO		
Custode			
Giudiziario			
C.T.U	Geom. Francesco TOSTI		
		Recapito	
		Recapito	06/9640766
Lotto n°	unico	Prezzo base d'asta	€ 88.000,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo	
Montelanico	RM	Via Madonna del Soccorso, 22	
		Zona	
		Zona	B di completamento sottozona
		B1 Artt. 9-9bis N.T.A.	

Diritti:

Piena proprietà		quota		
Comproprietari	X	quota	1/2	[REDACTED]
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune	Bene personale
	Separazione dei beni			
Stato civile	celibe			

Immobile:

Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>
Villa isolata	<input type="checkbox"/>
Ufficio	<input type="checkbox"/>
Negoziò	<input type="checkbox"/>
Laboratorio	<input type="checkbox"/>
Magazzino	<input type="checkbox"/>

Capannone	<input type="checkbox"/>
Autorimessa	<input type="checkbox"/>
Terreno edificabile	<input type="checkbox"/>
Terreno agricolo	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>

Pertinenze:

Aree scoperte	<input type="checkbox"/>
Autorimessa	<input type="checkbox"/>
Ripostiglio	<input type="checkbox"/>
Servitù	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>

Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
24	6	502	5,5	A/2	4	€ 340,86

Dati catastali : per i terreni

Qualità	Classe	Redd. agr.	Redd. dom.	Superficie are	Centiare	Ettari	Ca

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Appartamento per civile abitazione di mq. 110,43						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	1973	Anno di ultima ristrutturazione					_____
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	<input checked="" type="checkbox"/> sufficiente	Scarso	pessimo		

Qualità delle finiture	Ottimo		buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma		Impianto termico	autonomo	X centralizzato
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	In uso dal Sig. [REDACTED]	
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati	LICENZA DEL 21/08/1973 N°10/BIS						

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie							
Destinazione urbanistica							
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante		Leggero pendio		Forte pendio		
Colture presenti				Terreno irriguo	Non irriguo		
Collegamento viario	Con strada di tipo					Terreno intercluso	
Altro							

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	Data	N° Formalità		Nota	Data	N° Formalità	
ipoteca	02/02/2006	n° 118		pignoramento	17/06/2010	n° 2287	

21. Riepilogo per bando d'asta



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Proprietario per $\frac{1}{2}$ dell'appartamento per civile abitazione sito in
Comune di Montelanico (RM), Via Madonna del Soccorso, piano terra,
int. 1 di mq.110,43.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Montelanico - Foglio 24,
Particella 6 - Sub.502 - categoria A/2 - classe 4 -consistenza 5,5 vani,

R.C. € 340,86.

Confinanti: vano scala, area condominiale a due lati, salvo altri.

PREZZO BASE D'ASTA: € 88.000,00



22. Riepilogo commerciale per la pubblicità

Schema riassuntivo per pubblicità

esecuzione immobiliare n. 256/2010			
Custode Giudiziario		recapito	
Lotto n°	unico	Prezzo base d'asta	€ 88.000,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
Montelanico	RM	Via Madonna del Soccorso 22	Zona B di completamento sottozona B1 Artt. 9-9bis N.T.A.
Diritto reale:	Comproprietario		quota 1/2
Tipologia di immobile:	appartamento ad uso abitazione		superficie mq.110,43 comm.
Pertinenze:			superficie comm.
Stato conservativo:			
Descrizione sintetica:	Appartamento di civile abitazione composto da: tre camere, cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio, ingresso e disimpegno		
Vendita soggetta Iva	NO		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO

Proprietario per ½ dell'appartamento per civile abitazione sito in Comune di Montelanico (RM), Via Madonna del Soccorso, piano terra, int. 1 di mq.110,43.

Vendita non soggetta ad IVA

PREZZO BASE D'ASTA: € 88.000,00



23. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO.

(parte a cura della cancelleria)

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig.

_____, nato a _____ il
_____, e residente in _____, Via
_____, C.F. _____;

coniugato in regime di _____ legale dei beni con

_____, nata a _____ il
_____, C.F. _____;

(parte a cura del C.T.U.)

LOTTO UNICO:

Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Montelanico (RM),
Via Madonna del Soccorso, piano terra, int. 1 di mq.110,43, confinante con
vano scala, area condominiale a due lati, salvo altri.

L'immobile sopra indicato, è censito al N.C.E.U. del Comune di
Montelanico - Foglio 24, Particella 6 - Sub.502 - categoria A/2 - classe 4
-consistenza 5,5 vani, R.C. € 340,86 di proprietà per ½ di
_____ esecutato, pervenuto allo stesso per atto Notaio Dr.
_____ del 30/01/2006.





24. Allegati :

- Verbale d'incarico;
- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica;
- Elaborato grafico;
- Relazione notarile Notaio Enzo Riccardi D'ADAMO;
- Copia atto di compravendita Notaio ██████████ del 30/01/2006;
- Domanda al Comune di Montelanico per richiesta documentazione conformità immobile;
- Copia Licenza Edilizia n°10/bis del 21/08/1973 con allegate planimetrie;
- Copia autorizzazione abitabilità del 03/08/1979;
- Visura storica dell'immobile con allegata planimetria catastale;
- Estratto di mappa;
- N°1 racc. r.r. all'esecutato per l'accesso;
- N°1 racc. r.r., per via email e per fax al creditore precedente e al debitore della relazione peritale;
- Copia della relazione redatta con metodo informatico su CD.

Velletri li

IL C.T.U.

Geom. Francesco TOSTI

