

TRIBUNALE DI VELLETRI

Sez. Esecuzioni Immobiliari

Perizia Di Stima

Procedura Esecutiva

N.136/2012

Immobile sito nel comune di Anzio (Roma)

*Località Lavinio
Via Stradone San Anastasio civ. 1*

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica d'ufficio G.E. DOTT: AUDINO RICCARDO Es. Immobiliare nr. 136/2012 promossa da Banca Monte Paschi di Siena contro

Il sottoscritto Geom. Lambiase Gianluca iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Roma al n.8324, prestava giuramento in data 17/10/2012 avanti L'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Audino Riccardo, nominando lo scrivente esperto nella procedura esecutiva di cui in epigrafe.

Al momento del giuramento venivano richiesti al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 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 certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze dalle 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. 6/06/2001, 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 dichiarazioni 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 al combinato disposto dagli art.46, comma5, del DPR 6//07/2001 e 40, comma 6 della legge 47/85
- 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 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 legge 3/6/1940 n.1078.
- 9) Accerti 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 risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 dl DL.21/03/1978, n.59 convertito in L.18/05/1978 n.191; qualora risultino i 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 indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o non risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando eventuali oneri e spese di riscatto.
- 12) Determinare il valore degli immobili 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 nove 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 nuda proprietà).

Risposta al quesito n.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 certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze dalle 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. 6/06/2001, 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)

Lo scrivente ha verificato la certificazione notarile del ventennio a firma del Notaio Pennazzi Catalani di Velletri presente nel fascicolo, ha richiesto all'Agenzia del Territorio di Roma la visura catastale e la planimetria, ha richiesto e ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo il titolo di proprietà, ha richiesto al comune di Anzio la certificazione inerente la situazione urbanistica ed inoltre ha richiesto ed ottenuto, dall'amministratore del condominio, le tabelle millesimali e il relativo regolamento interno.

Risposta al quesito n.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.)

Trattasi di appartamento su due livelli facente parte di complesso immobiliare, ubicato in territorio del comune di Anzio (loc. Lavinio), in via Stradone San Anastasio n. 1, avente accesso indipendente su area comune e distinto in catasto fabbricati al Foglio 38 num. 660 sub.3 e sub. 23 graffiati, cat. A/7 classe 4 vani 4,5, composto da veranda, cucina con angolo cottura, W.C, balcone e corte esclusiva al piano terra, camera, cameretta, bagno, due balconi e disimpegno.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava disabitato e parzialmente arredato, le pavimentazioni interne sono in monocottura, gli infissi interni sono in legno tamburato.

Sono presenti finestre in legno con tapparelle in plastica, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo non funzionante, non è allacciato al Gas metano. L'intero appartamento non è attualmente abitabile, necessita una ristrutturazione parziale di media entità.

L'appartamento presenta una superficie utile residenziale di m². 49,95 , una superficie utile non residenziale relativa ai balconi e verande di m². 34,53 e una superficie relativa all'area pertinenziale esclusiva di m². 30,85.

L'appartamento essendo parte di un complesso immobiliare ha 46 millesimi nella tabella millesimale generale, presenta una superficie convenzionale come da norma UNI 10750 di m²77,20

Risposta al quesito n.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;

Il bene pignorato risulta essere correttamente identificato catastalmente.

Risposta al quesito n.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;

L'immobile da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del territorio di Roma, risulta essere volturato correttamente, la planimetria presente corrisponde allo stato attuale rilevato in fase di sopralluogo, ad eccezione della corte esclusiva che è di fatto leggermente inferiore di circa m² 3,00 rispetto lo situazione catastale, la superficie mancante è attualmente occupata da un viale comune condominiale.

Risposta al quesito n.5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile ricade sua area destinata "Area edificabile soggetta a convenzione"

Risposta al quesito n.6

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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, comma5, del DPR 6//07/2001 e 40, comma 6 della legge 47/85

Il complesso immobiliare di cui l'appartamento è parte risulta realizzato con concessione edilizia n. 12494 del 20/06/1988, da accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Anzio, si è constatato che all'interno delle pratiche edilizie visionate, non sono presenti tutti i grafici di progetto, inerenti il complesso immobiliare, quindi lo scrivente non è in grado di stabilire con esattezza la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile.

Dai grafici consultati è emerso che sono presenti le seguenti difformità:

- a) i prospetti dell'intero immobile ove ubicato l'appartamento, sono difformi le ubicazioni delle porte e finestre, sono presenti dei balconi a livello non riportati nel progetto architettonico
- b) i divisori interni e l'ubicazione della scala sono difformi dallo stato progettuale
- c) lieve difformità tra superficie di progetto e quella realizzata

Le difformità sopra descritte non sono sanabili come disposto dagli art.46, comma5, del DPR 6//07/2001 e 40, comma 6 della legge 47/85, in quanto le ragioni di credito sono avvenute successivamente l'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio Legge 326/2003, inoltre non si evincono elementi per effettuare una sanatoria ordinaria ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.36-37.

Risposta al quesito n.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

Trattasi di immobile vendibile singolarmente in unico lotto.

Risposta al quesito n.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 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 legge 3/6/1940 n.1078.

Immobile integralmente pignorato e non frazionabile.

Risposta al quesito n.9

Accerti 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 risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 dl DL.21/03/1978, n.59 convertito in L.18/05/1978 n.191; qualora risultino i 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.

Al momento del sopralluogo l'immobile era completamente libero e parzialmente arredato, l'appartamento è stato acquistato con atto notarile a firma del Notaio D'Alessandro Luciano stipulato in data 1/12/2006 rep. 468946, dalla Sig.ra

Risposta al quesito n.10

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile alla data del sopralluogo era libero e parzialmente arredato.

Risposta al quesito n.11

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o non risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando eventuali oneri e spese di riscatto.

La palazzina ove l'appartamento è parte non è soggetta a vincoli storici e archeologici, non sono presenti diritti demaniali o diritti di uso civico.

Con nota dell'amministratore del condominio dello stabile pervenuta allo scrivente in copia allegata, i pagamenti delle rate condominiali inerenti l'appartamento, risultano essere attualmente non in regola, in quanto è rimasta una situazione debitoria pari ad Euro. 1'606,00(milleseicentosei/00) ed inoltre come da nota allegata si evince un eventuale debito pari ad euro 309,87(trecentonove/86) per un eventuale perdita di un ricorso giudiziario attualmente in atto.

Risposta al quesito n.12

Determinare il valore degli immobili 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 nove 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 nuda proprietà).

Il criteri di stima adottati sono:

Stima Analitica

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito annuo prodotto dall'unità immobiliare con i seguenti procedimenti di stima:

- a) esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- b) determinazione del reddito medio lordo annuo presunto ma che sia ordinario per la zona
coefficiente (R);
- c) determinazione delle spese medie annue coefficiente (S);
- d) tasso di capitalizzazione coefficiente (R);
- e) capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- f) eventuali incrementi e decurtazioni al valore di stima.

Reddito Lordo Annuo euro 4.168,00(quattromilcentosessantotto/00)

*Spese medie annue comprendenti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria valore
attribuito = 40%*

Quindi abbiamo 4.168,00 - 40% = Euro 2'500,80

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : R = V

Ove R=2,5%

Euro 2'500,80 : 0,025 = Euro 100'032,00

Stima Sintetica

Da un accurato esame dei prezzi delle compravendite della zona con immobili di caratteristiche simili e dall'indirizzo del borsino immobiliare - Roma si ha il seguente prospetto.

Anzio	C7	Compravendita Euro/mq	Andamento ↔	Valori locativi Euro/mq mese	Andamento ↔
Superficie in ha 0 Numero abitazioni censite: occupate: 10961 - non occupate: 13834 - Tot: 24795 Percentuale abitazioni occupate: in proprietà: 0 - in locazione: 0 - altro: 0		Quotazione		Quotazione	
Abitazioni - I fascia		2.400,00		6,50	
Abitazioni - II fascia		1.800,00		4,50	
Uffici		2.350,00		6,00	
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		3.000,00		12,00	
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		1.900,00		8,00	
Locali - complessi attività terziarie industriali		1.400,00		5,00	
Locali - complessi attività turistiche		-		-	
Boxe e posti auto		1.400,00		7,00	

Si evince che il prezzo stabilito è pari ad euro 1'800,00 al m² lordo, essendo l'immobile da sottoporre a ristrutturazione parziale inoltre nelle condizioni urbanistiche ed edilizie specificate si ritiene di decurtare del 40% il valore unitario, quindi si ha:

Euro 1'800,00 - 720,00 = Euro 1'080,00

Euro 1'080,00 X m². 77,20 = Euro 83'376,00

Il valore scaturito dalla stima sintetica deve essere mediato con la stima analitica e precisamente:

$(Euro 100'032,00 + Euro 83'376,00) : 2 = \underline{\underline{Euro 91.704,00}}$.

Di tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico affidatogli.

Velletri. 26/03/2013

Geom. Gianluca Lambiase

Allegati:

- A. Titolo di proprietà.
- B. Planimetria catastale.
- C. Visura catastale.
- D. Copia grafico e concessione edilizia.
- E. Regolamento di condominio.
- F. Certificazione amministratore
- G. Documentazione fotografica.
- L. Verbale di sopralluogo.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA

Lotto Unico

Appartamento su due livelli facente parte di complesso immobiliare, ubicato in territorio del comune di Anzio (loc. Lavinio), in via Stradone San Anastasio n. 1, avente accesso indipendente da area comune e distinto in catasto fabbricati al Foglio 38 num. 660 sub.3 e sub. 23 graffati, composto da veranda, cucina con angolo cottura, W.C, balcone e corte esclusiva al piano terra, camera, cameretta, bagno, due balconi e disimpegno, confinante con area comune su due lati, int. 2 e int.4, presenta una superficie utile residenziale di m². 49,95 , una superficie utile non residenziale relativa ai balconi e verande di m². 34,53 e una superficie relativa all'area pertinenziale esclusiva di m². 30,85.

Prezzo a base d'asta

$$\begin{aligned} & \underline{\text{Euro } 91'704,00 - 1'606,00(\text{debito condominiale})=} \\ & \underline{\quad \quad \quad = 90'098,00} \end{aligned}$$

Geom. Gianluca Lambiase

N.B nella vendita deve essere indicata l'eventuale somma da versare al condominio pari ad euro 309,87 come specificato nella risposta al quesito n.11.

