

# TRIBUNALE DI VELLETRI

*Sez. Esecuzioni Immobiliari*

**Perizia Di Stima**

*Procedura Esecutiva*

*N.543/2012*

*Immobile sito nel comune di Anzio (Roma)*

*Località Lavinio  
Via Stradone San Anastasio civ. 1*

*Condominio "El Caracol"  
Palazzina I Int. 5*

## TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica d'ufficio G.E. DOTT: AUDINO  
RICCARDO Es. Immobiliare nr. 543/2012 promossa da Banca  
Unicredit Credit Management Bank s.pa. contro [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Lambiase Gianluca iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Roma al n.8324, prestava giuramento in data 26/11/2012 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 (calpestable) 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 Maria Grazia Russo di Roma e la relazione preliminare del Notaio Paolo Girolami di Roma, ha richiesto all'Agenzia del Territorio di Roma la visura catastale e la planimetria, ha richiesto e ritirato dal Notaio Verde Antonio di Roma la copia dell'atto notarile stipulato in forma privata dal Notaio Ferrara Andrea, 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 pal. I int.5, avente accesso indipendente su area comune e distinto in catasto fabbricati al Foglio 38 num. 662 sub.5 e sub. 30 graffati, cat. A/2 classe 3 vani 5,0 rendita 748,86, composto da veranda, cucina con angolo cottura, W.C, balcone e corte esclusiva al piano terra, camera, cameretta, bagno, due balconi e disimpegno al piano primo.

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 non è allacciato al Gas metano.

L'appartamento presenta una superficie utile residenziale di m<sup>2</sup>. 51,30 , una superficie utile non residenziale relativa ai balconi e verande di m<sup>2</sup>. 34,52 e una superficie relativa all'area pertinenziale esclusiva di m<sup>2</sup>. 25,76.

L'appartamento essendo parte di un complesso immobiliare ha 46 millesimi nella tabella millesimale generale, presenta una superficie convenzionale come da calcolo della superficie commerciale di cui alla norma UNI 10750 di m<sup>2</sup>.86,20

### 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.

## 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 è situato l'appartamento, sono difformi nelle ubicazioni di 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, per l'accesso è stato eseguito l'ingresso forzoso con scasso alla porta principale, l'appartamento è stato acquistato dal Sig. ██████████ nato a ██████████ con atto notarile in forma privata del notaio Andrea Ferrara di Roma Rep. 324692 racc. 5177 del 12/04/2007

## 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 1'813,95(milleottocentotredici/95) ed inoltre come da nota allegata si evidenzia un debito pari ad euro 309,87(trecentonove/86) per l' eventuale perdita di un ricorso giudiziario, attualmente in atto, non è stato possibile accertare l'eventuale pendenza sul canone e consumo idrico.

## 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  $4.168,00 - 40\% = \text{Euro } 2.500,80$**

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

**Ove  $R=2,5\%$**

**$\text{Euro } 2.500,80 : 0,025 = \underline{\text{Euro } 100.032,00}$**

### 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.

<b>Anzio</b>	<b>C7</b>	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		<b>2.400,00</b>		<b>6,50</b>	
Abitazioni - II fascia		<b>1.800,00</b>		<b>4,50</b>	
Uffici		<b>2.350,00</b>		<b>6,00</b>	
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia		<b>3.000,00</b>		<b>12,00</b>	
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia		<b>1.900,00</b>		<b>8,00</b>	
Locali - complessi attività terziarie industriali		<b>1.400,00</b>		<b>5,00</b>	
Locali - complessi attività turistiche		-		-	
Boxe e posti auto		<b>1.400,00</b>		<b>7,00</b>	

Si evince che il prezzo stabilito è pari ad euro 1'800,00 al m<sup>2</sup> lordo, essendo l'immobile nelle condizioni urbanistiche ed edilizie specificate si ritiene di decurtare del 25% il valore unitario, quindi si ha:

**Euro 1'800,00 - 450,00 = Euro 1'350,00**

**Euro 1'350,00 X m<sup>2</sup>. 86,20 = Euro 116'370,00**

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

$$(Euro100'032,00 + Euro 116'370,00) : 2 = \underline{\underline{Euro 108'201,00 .}}$$

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

**Velletri. 29/04/2013**

**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***

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 pal. I int.5, avente accesso indipendente su area comune e distinto in catasto fabbricati al Foglio 38 num. 662 sub.5 e sub. 30 graffati, cat. A/2 classe 3 vani 5,0 rendita 748,86, composto da veranda, cucina con angolo cottura, W.C, balcone e corte esclusiva al piano terra, camera, cameretta, bagno, due balconi e disimpegno al piano primo, il tutto confinante con area comune, int. 4 e int.6.

L'appartamento presenta una superficie utile residenziale di m<sup>2</sup>. 51,30 , una superficie utile non residenziale relativa ai balconi e verande di m<sup>2</sup>. 34,52 e una superficie relativa all'area pertinenziale esclusiva di m<sup>2</sup>. 25,76 ed una superficie commerciale calcolata ai sensi della norma UNI. 10750 di m<sup>2</sup> 86,20.

### ***Prezzo a base d'asta***

$$\begin{aligned} & \underline{\text{Euro } 108'201,00 - 1'813,95(\text{debito condominiale})=} \\ & \underline{\underline{= 106'387,05}} \end{aligned}$$

**Geom. Gianluca Lambiase**

---

*N.B nella vendita si deve tener conto dell'eventuale somma pari ad euro 309,87 come specificato nella risposta al quesito n.11.*