



TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare n°313/92 promossa da:

BANCO DI SANTO SPIRITO

contro

[Redacted name]

.....

Il sottoscritto Geom. Franco TOSTI, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma e Provincia con il n°2671 e Studio Tecnico in Velletri Via Lata n°217/E, con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, il giorno 17/03/95, veniva nominato Esperto nella esecuzione immobiliare di cui in epigrafe e convocato all'udienza del giorno 08/06/95, per il giuramento e conferimento dell'incarico.

Presentatosi e prestato giuramento di rito innanzi al G.E., dallo stesso riceveva i seguenti quesiti:

- 1) Descriva l'Esperto gli immobili pignorati indicandone comune, località, via e numero civico, piano e confinante precisandone altresì la superficie utile in metri quadrati ed i dati catastali attuali verificando se il tutto corrisponde o meno con quanto riportato nell'atto di pignoramento.
- 2) Dica l'Esperto quale è il valore attuale degli immobili pignorati indicando il criterio di stima adottato con riferimento all'Art.13 del D.P.R. 27/07/88 n°352, e quale

il valore di costruzione dei medesimi.

3) Qualora gli immobili non fossero dichiarati nel N.C.F.U. proceda alla denuncia di accatastamento e/o variazione catastale per singole unità immobiliari provvedendo, ove necessario, all'inserimento in mappa ed alla firma di tutti gli elaborati.

4) Qualora gli immobili non siano intestati a nome del debitore descriva i passaggi intermedi indicandone gli estremi dei rogiti e delle trascrizioni e precisando altresì la percentuale di proprietà degli immobili che fa capo all'esecutato.

5) Produca il certificato catastale per la voltura e compili sia la nota di voltura che la richiesta di nota di trascrizione dei lotti formati (Mod.300 RR.II.) - ai fini del Decreto di trasferimento.

6) Dei beni pignorati formi i relativi lotti per la vendita provvedendo alla elencazione dei medesimi e redigendo all'uopo descrizione per il bando di vendita per ogni lotto formato da trasciversi al termine della relazione.

7) Indichi l'Esperto il tipo di strutture portanti verticali dell'immobile ed i dati relativi a progetto di costruzione approvato, Licenza Edilizia o Concessione Edilizia ed eventuali certificati di abitabilità ed inizio e fine lavori nonché i dati di P.R.G.

8) Indichi la conformità o meno delle costruzioni a quanto



7

autorizzato e descriva eventuali difformità con indicazione delle possibilità di ottenere varianti, condono, o sanatoria.

9) Indichi se l'immobile è libero o occupato; se occupato dica l'Esperto da chi ed in forza di quale titolo.

10) Dica l'Esperto, ove possibile, il valore stabilito o concordato degli immobili espropriati al momento in cui l'espropriato ne è divenuto proprietario.

Al sottoscritto venivano concessi gg.90 per il deposito della relazione scritta.

In adempimento all'incarico conferitogli, lo scrivente, presa visione degli atti di pignoramento; fatta richiesta, al Sindaco del Comune di Artena, della documentazione relativa all'immobile, di cui gli esecutati sono proprietari; recatosi agli uffici del N.C.E.U. per l'acquisizione del certificato catastale; inoltrata comunicazione a mezzo lettera raccomandata, il giorno 17 Luglio 1995 alle ore 9,30 si è recato in Artena - località Giugnanello, C/da Ponte del Colle, 17 e precisamente nei luoghi sui quali è sito il bene oggetto di esecuzione, ove dopo una inutile attesa, si è rivolto al, presente sul posto Sig. [REDACTED] venditore della porzione di fabbricato agli esecutati, dal quale ha ricevuto informazioni circa la individuazione dell'immobile, appartenente agli esecutati Sigg. [REDACTED] e.

8

[REDACTED]

Nella impossibilità di accedere all'interno del fabbricato si è limitato al solo rilevamento fotografico dell'esterno.

Successivamente, il giorno 22 settembre 1995 alle ore 10,00, il sottoscritto, dopo ulteriore comunicazione, effettuata sempre a mezzo raccomandata, è tornato sugli stessi luoghi, ove ha trovato soltanto il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] quindi dopo inutile attesa, superato l'orario convenuto, preso atto che gli esecutati, per la seconda volta, non si sono presentati e non avendo avuto la possibilità di ispezionare l'appartamento per verificarne la conformità, lo scrivente ha sospeso l'accesso verbalizzando quanto sopra.

Quindi, sulla scorta della documentazione relativa all'atto di pignoramento, della certificazione catastale, dei carteggi ottenuti dal Comune di Artena e delle indicazioni rilasciate dal Sig. [REDACTED], risponde ai quesiti enunciando quanto segue:

1° QUESITO

L'immobile, del quale gli esecutati sono proprietari, è porzione di un fabbricato sito nel Comune di Artena - località Giugnanello, C/da Ponte del Colle n°17; riportato in Catasto dello stesso Comune al foglio 33 particella 99 sub 3.

Lo stesso è costituito da un appartamento di civile

9

abitazione comprendente: soggiorno-pranzo; cucina;
disimpegno; bagno n°2 camera da letto. Confina con
l'appartamento sub 2, propr. condominiale, definita bene
comune non censibile (corte), distinta in Catasto con il
sub 1 su due lati e distacco su proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(La descrizione è fatta sulla scorta della planimetria
dell'immobile estrapolata dal progetto a sanatoria
presentato al Comune di Artena, dalla scheda catastale e su
quanto riferito dal Sig. [REDACTED].

- Il fabbricato, a piano terreno, ha strutture portanti in
muratura di blocchetti di tufo;
- la copertura è a tetto con tegole del tipo marsigliese;
- le tramezzature interne sono in foratoni e foratini con
sovrastante manto di intonaco tradizionale;
- le pareti esterne sono prive di intonaco;
- i pavimenti sono in piastrelle di ceramica;
- le porte interne sono in legno tamburato e verniciato;
- le finestre sono complete di avvolgibili in P.V.C.;
- il portoncino d'ingresso è in legno di castagno;
- la superficie interna netta è di mq.65,40 circa;
(calcolata sul progetto);
- l'altezza interna, compresa tra il piano di calpestio ed
il solaio di copertura in piano (desunta dal progetto), è

L'appartamento è munito di:

~~impianto elettrico in filitubo sottotraccia;~~

- impianto idrico;
- impianto di smaltimento delle acque chiare e nere a loro volta convogliate in pozzo nero.

2° QUESITO

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche di mercato immobiliare riguardante la zona e i fabbricati simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

STIMA ANALITICA:

è basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e deduzioni al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato da una presunta



detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli, ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di L.4.200.000 che rappresenta il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- spese condominiali;
- quota di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione pari al 23%, e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

$R = L.4.200.000$ e $S = 23\%$ di R ;

$S = L.4.200.000 \times 23 : 100 = L.966.000$ quindi

$L.4.200.000 - 966.000 = L.3.234.000$ (canone annuo netto).

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

ove $r = 0,025$;

$V = L.3.234.000 : 0,025 = L. 129.360.000$

STIMA SINTETICA

volendo comparare la stima analitica ad un probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie

stima. Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione del fabbricato, della zona nella quale lo stesso è ubicato, lo scrivente ritiene equo attribuire il seguente valore:

-L.1.800.000/mq per la superficie utile dell'appartamento; ottenendo:

$L.1.800.000 \times mq. 65,40 = L.117.720.000$ (valore immobile).

Il valore, ottenuto dalla stima sintetica, viene mediato con quello scaturito dalla stima per capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

$L.(117.720.000 + 129.360.000) : 2 = L.123.540.000$

arrotondato a L.123.500.000 (valore dell'immobile comprensivo della pertinenza - corte comune).

3° QUESITO

L'immobile in questione non è censito agli atti del N.C.E.U., ma è stato regolarmente denunciato all'U.T.E., registrato al numero 128626 in data 17/12/1985.

4° QUESITO

L'immobile, oggetto di esecuzione, è intestato catastalmente a [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2, i quali con atto di compravendita del Notaio Antonio Bianchi di Roma del 1981

lo vendevano ai Signori [redacted]

[redacted] che lo acquistavano in parti uguali (con iscrizione di ipoteca in forza del contratto di mutuo fondiario in data 06 Marzo 1989 rep. n.19753 a rogito del notaio Antonio Sgobbo di Roma, concesso dalla Cassa di Risparmio di Roma - (Credito Fondiario).

5° QUESITO

Il sottoscritto, ha prodotto il certificato catastale ed ha compilato la relativa nota di voltura, la richiesta nota di trascrizione (mod.000 RR.II.) ai fini del Decreto di trasferimento.

6° QUESITO

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce unico lotto, trattandosi di porzione di fabbricato comprendente un appartamento e relativa quota indivisa dell'area di pertinenza.

Lo scrivente, ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione, così come richiesto nel quesito.

7° QUESITO

Le strutture portanti dell'immobile sono in muratura a blocchetti di tufo; è stato realizzato in assenza di licenza edilizia o concessione e pertanto privo di certificato di abitabilità e inizio e fine lavori.

P2 02 DIC. 2005 16:08

N.FAX: 063218993

DR:SC

Sanatoria al Comune di Artena in data 30 Gennaio 1986 al n°1081 di protocollo.

Le norme di P.R.G., nella zona in cui è stato realizzato il predetto fabbricato, prevedono:

- Zona E Agricola;
- lotto minimo mq.10.000;
- indice di edificabilità 0,03 mc/mq;
- distanza dai confini ml.10,00.

8° QUESITO

L'immobile, di che trattasi, è stato realizzato in assenza della licenza edilizia o concessione, ma per lo stesso è stata inoltrata al Comune di Artena domanda di Sanatoria in data 30 Gennaio 1986 al n°1081 di protocollo.

9° QUESITO

Lo scrivente non è in condizione di riferire se l'immobile è libero o occupato, in quanto in occasione degli accessi non ha potuto visionare l'appartamento a causa dell'assenza degli esecutati.

10° QUESITO

L'immobile è pervenuto agli esecutati [redacted] con atto a rogito Dott. Antonio Bianchi Notaio in Roma in data 18/12/1990 rep. 49678 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Velletri alla

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA

L'immobile, del quale gli esecutati, [REDACTED] sono proprietari è sito in territorio del Comune di Artena - località Giugnanello - C/da Ponte del Colle, 17; riportato in Catasto dello stesso Comune al foglio 33 particella 99 sub 3.

Detto immobile, come si evince dal progetto a sanatoria presentato allo stesso Comune di Artena, è costituito da un appartamento a piano terra rialzato, comprendente: soggiorno-pranzo; cucina; disimpegno; bagno e n°2 camere da letto. Occupa una superficie utile complessiva di mq. 65,40 circa.

Le pareti esterne del fabbricato sono prive di intonaco; lo scrivente non può riferire lo stato di conservazione interna per non aver potuto accedervi a causa della assenza degli esecutati, in occasione dei sopralluoghi effettuati.

PREZZO A BASE D'ASTA L. 123.500.000

ALLEGATI:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione Fotografica (n°6 foto)
- Copia progetto;
- Certificato catastale uso voltura, Estratto di mappa;
- Domanda di Voltura N.C.E.U.;
- Nota di trascrizione (Mod.300);

- n°6 R/R;

Velletri li.....



VERBALE DI DEPOSITO

CRON. 1721

L'anno 1995 il giorno... 25 del mese di OTTOBRE.

è personalmente comparso innanzi al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Velletri il Geom. Franco TOSTI, il quale chiede di depositare, come effettivamente deposita, la suesesa relazione che si compone di pagine n°11 e righe 3.

IL CANCELLIERE

[Handwritten signature]

