

TRIBUNALE DI VELLETRI

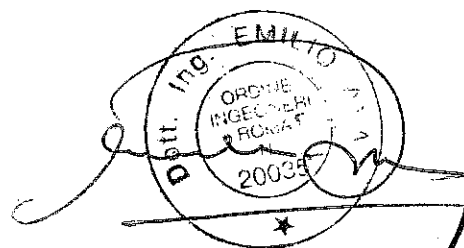
GIUDICE DELL' ESECUZIONE
DOTT. AUDINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 65/98

PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI APRILIA - SOC. COOP. a r.l.
APRILIA - PIAZZA ROMA s.n.c.

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D' UFFICIO

IL C.T.U.
ING. EMILIO APA
STUDIO TECNICO VIA DI PAGANICO, 10 - 00049 VELLETRI
TEL./FAX 06/96.27.867 - 338/620.22.39



TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare n. 65/98 promossa da : *BANCA POPOLARE DI APRILIA, soc. coop. a r.l.*

Piazza Roma s.n.c. – contro -----

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ----- iscritto all' Albo degli Ingegneri di Roma col n. -----, con studio in Velletri Via di Paganico n. 10, con provvedimento dell'Ill.mo Signor **Giudice DOTT. ROBERTO NESPECA** delle Esecuzioni Immobiliari, veniva nominato esperto nella esecuzione immobiliare di cui in epigrafe ed invitato all' udienza del giorno **20/ 11/ 2007** per il giuramento ed il conferimento dell'incarico.

Presentatosi, dopo aver prestato giuramento di rito innanzi al G.E. Dott. Nespeca, dallo stesso riceveva i seguenti compiti:

- 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 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 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'art. 30 del D.P.R. 6 /06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amm.ne 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 amm.ve e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla 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 artt. 46, comma 5°, del DPR 6/06/2001n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28/02/1985 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 regolarmente 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, alla identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' U.T.E.) 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. 3/06/1940 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 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. 21/03/1978 n. 59, convertito in L. 18/05/1978 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)etc.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto, in data **10 dicembre 2007**, a mezzo di contatto telefonico, fissava appuntamento il giorno **11 dicembre 2007** alle ore 10,00 per sopralluogo in **Comune di Anzio** (Roma), in **via Miglioramento n° 53**, per effettuare i rilievi, gli accertamenti tecnici e servizio fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento.

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto, dopo aver preso visione degli atti di causa e della documentazione allegata, dopo aver acceduto ai luoghi per prendere visione dell'immobile oggetto di esecuzione, all'Ufficio del Registro, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed all'Ufficio Tecnico del **Comune di Anzio**, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico, espone quanto segue:

1° QUESITO

La verifica della completezza della documentazione, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è stata effettuata, con relazione in atti, dal dott. **Edmondo Maria Capecelatro** notaio in Velletri via Piazza Cairoli n° 44, a cui il sottoscritto aveva inoltrato, previo fax, incarico del sig. Giudice.

2° QUESITO

L'immobile, oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui trattasi, è sito in **Comune di Anzio** in **Via Miglioramento n° 53**, costituito, come risulta dal rilievo prodotto dallo scrivente, da appartamento che consta di cucina, ripostiglio, salotto e locale garage al piano terra, il tutto collegato al 1° piano ove insistono n° 1 bagno e n° 5 camere da letto, di cui una con terrazzo annesso. L'appartamento veniva denunciato all'UTE al n° **13557/82**, mentre il locale garage denunciato al n° **13561/82**. L'immobile consta di un piano terra e di un piano primo e presenta, a fronte delle fotografie e dei rilievi effettuati in allegato, i seguenti ambienti e caratteristiche tecnico-costruttive:

- 1- piano terra realizzato con murature perimetrali, aventi uno spessore di circa cm 30, di tamponamento delle strutture verticali di c.a., tramezzi dello spessore di cm 10 e intonaci interni del tipo tradizionale, infissi interni in legno. Gli infissi esterni del primo piano sono in legno a cui seguono tapparelle in plastica, con l'eccezione dell'infisso in alluminio preverniciato relativo alla camera con annesso terrazzo. In corrispondenza della cucina, ubicata al piano terra, l'infisso è in legno e dello stesso materiale la persiana esterna alla romana. L'ingresso all'abitazione è consentito mediante portone in legno massello. Il locale garage presenta finestre fisse con telai in ferro, mentre la porta esterna consta di un infisso in legno e di una serranda metallica di medesima larghezza come riportato nei grafici allegati. Il pavimento dei vari ambienti è costituito di mattonelle quadrate di graniglia al primo piano con bagno rivestito in mattonelle di ceramica; il piano terra mostra pavimenti in mattonelle di ceramica; il locale garage denota un pavimento in tessere prefabbricate su battuto di cemento.

L'immobile fa parte di un edificio che è stato realizzato su struttura di cemento armato, con piano terra, 1° e 2° piano con copertura piana. Le rifiniture esterne dell'edificio sono costituite da intonaco del tipo civile e rivestimento del tipo cortina con marcapiano.

In riferimento allo **stato conservativo del bene pignorato**, il sottoscritto, sulla scorta del rilievo effettuato e del servizio fotografico in allegato, ha potuto rilevare che :

- in corrispondenza del piano terra, il bagno denota un notevole degrado e gli infissi esterni del locale garage mostrano i segni di una incipiente corrosione da ruggine.
- In corrispondenza del primo piano, ove sono dislocate le camere da letto, si riscontra in alcune zone la presenza di condensa con manifestazione di efflorescenze saline.

- Nel prospetto esterno, relativamente alle pareti di pertinenza dell' immobile di cui trattasi, si nota in qualche zona la presenza di intonaco del marcapiano lesionato, legato probabilmente alla esplosione di armatura metallica della trave di contorno.

2- I confini sono i seguenti: proprietà , proprietà , salvo altri.

3- Gli ambienti hanno le seguenti superfici utili:

CALCOLO SUPERFICI UTILI

N°	PIANO TERRA	LARGHEZZA	LUNGHEZZA	SUPERFICIE	U.M.	
	AMBIENTE					
1	INGRESSO	1,47	1,30	1,91	MQ	
2	INGRESSO	1,47	2,41	3,54	MQ	
3	CUCINA	5,59	3,71	20,74	MQ	
4	SALOTTO	5,65	5,56	31,41	MQ	
5	RIPOSTIGLIO	1,84	3,19	5,87	MQ	
6	DISIMPEGNO	1,84	2,27	4,18	MQ	
7	BAGNO	0,82	1,97	1,62	MQ	
		1,48	2,30	3,40	MQ	
TOTALE				72,67	MQ	
N°	PIANO PRIMO	LARGHEZZA	LUNGHEZZA	SUPERFICIE	U.M.	
	AMBIENTE					
1	VANO SCALA	1,80	2,85	5,13	MQ	
2	CORRIDOIO	1,40	10,01	14,01	MQ	
3	CAMERA	3,46	3,87	13,39	MQ	
4	CAMERA	3,90	5,00	19,50	MQ	
5	CAMERA	3,90	4,07	15,87	MQ	
6	CAMERA	3,90	2,96	11,54	MQ	
7	BAGNO	3,90	1,56	6,08	MQ	
8	CAMERA	5,40	4,73	25,54	MQ	
TOTALE				111,06	MQ	
N°	PERTINENZA	LARGHEZZA	LUNGHEZZA	SUPERFICIE	%	sup. ragg.
	PIANO TERRA					mq
8	MAGAZZINO	5,40	5,10	27,54	0,40	11,02
9	GARAGE	5,40	13,58	73,33	0,40	29,33
TOTALE				100,87		40,35
N°	PERTINENZA	LARGHEZZA	LUNGHEZZA	SUPERFICIE	%	sup. ragg.
	PIANO PRIMO					mq
9	TERRAZZO	1,78	1,55	2,76	0,25	0,69
		7,58	4,21	31,91	0,25	7,98
TOTALE				34,67		8,67

totale superficie ragg. mq 49,02

SUPERFICIE TOTALE = 72,67+111,06+49,02= 232,75 MQ

3° QUESITO

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

4° QUESITO

L'ampliamento costituito dalla realizzazione abusiva del cucinino, in corrispondenza del piano terra su terreno intestato alla moglie, costituisce una variazione planimetrica e volumetrica dell'intero edificio costruito a nome di e regolarmente assentito, con parere favorevole dalla commissione edilizia del Comune di Anzio in data 03/09/1968.

5° QUESITO

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è la seguente: ZONE B AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO, come meglio descritto nell'allegato relativo alla delibera di C.C. dell'11 marzo 2002 – n° 23 adozione e delibera di C.C. dell'11 dicembre 2002 – n° 68 controdeduzioni.

6° QUESITO

In riferimento alle autorizzazioni o concessioni amministrative, il sottoscritto, da verifiche presso l'Ufficio Tecnico sezione Archivio, ha potuto rilevare che esiste agli atti una pratica edilizia n° 6413 protocollo generale n° 9171 del 13/07/1968, esaminata con esito favorevole in data 03/09/1968 e successivo rilascio di concessione edilizia n. 6413 del 16/12/1968 a nome di, suocero dell'esecutato e dal quale lo stesso acquistava l'immobile oggetto di pignoramento per atto notar di Roma in data 30 giugno 1984.

L'esecutato dichiarava, all'atto del sopralluogo, che successivamente prima del 1985, in ampliamento al citato immobile, realizzava, su terreno di proprietà della moglie, un corpo in aggiunta destinato allo stato attuale a cucina, sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6/06/2001 n. 380 e n° 40, comma 6° della Legge 28/02/1985 n. 47.

Agli atti non risultano istanze di condono.

7° QUESITO

Il bene di cui trattasi nel detto atto di pignoramento si può vendere in un unico lotto.

8° QUESITO

i beni sono pignorati per l'intero.

9° QUESITO

l'immobile, allo stato attuale, risulta occupato dai coniugi e dal nucleo familiare.

10° QUESITO

Il lotto come descritto risulta occupato dai coniugi, in regime di separazione dei beni e dal nucleo familiare, come da loro dichiarazione e dalla documentazione notarile a firma del notaio

11° QUESITO

sull'immobile non gravano vincoli;

12° QUESITO

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche sul mercato immobiliare di ANZIO, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unita immobiliare e 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 medio netto annuo**; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrairanno le spese che normalmente si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli, ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di € **12.000,00** che rappresenta il **reddito lordo annuo**.

Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali, costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al **30 %** e pertanto il **reddito annuo netto** risulta essere (R - S) ove:

$$R = € 12.000,00 \text{ ed } S = € 12.000,00 \times 30 : 100 = € 3.600,00$$
$$€ 12.000 - € 3.600,00 = € 8.400,00 \text{ (canone annuo netto).}$$

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

ove $r = 3 \%$

$$€ 8.400,00 / 0,03 = € 280.000,00$$

In € 280.000/00 (EURO DUECENTOTTANTAMILA/00)

STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto adotta la stima sintetica, utilizzando come parametro tecnico la superficie utile, il cui valore unitario viene assunto nella stessa zona nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello qui oggetto di stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato e della viabilità, lo scrivente ritiene equo attribuire il seguente valore: € **1900,00/mq - 15% X € 1900,00/mq** = a circa € **1600,00/mq** prezzo che tiene conto dei lavori di sistemazione del bagno al piano terra, delle camere da letto del 1° piano, dell'ammaloramento del marcapiano.

Per cui moltiplicando € **1.600,00/mq** per la superficie utile dell'appartamento, si ottiene :

$$€ (1.600,00 \times \text{mq. } 232,75) = 372.400,00 \text{ valore del bene pignorato;}$$

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:

$$€ (280.000,00 + 372.400,00) : 2 = € 326.200,00$$

pertanto il valore dell'immobile risulta essere in cifra tonda **V = euro 326.000,00**

ARROTONDATA EURO € 326.000,00 (EURO TRECENTOVENTISEIMILA/00)

13° QUESITO

I risultati delle indagini svolte sono riferiti nella relazione che precede.

IL C.T.U.

Velletri 18/03/2008



CITTA' DI ANZIO

rel. 7/A

PROVINCIA DI ROMA

C.F. 82005010580 P.I. 02144071004

Servizio Complesso Politiche per il Territorio

Oggetto: Richiesta copia documentazione pratica n° 6413, intestata al Sig.

IL DIRIGENTE

Vista la domanda **prot. n.1072 del 08/01/2008** presentata dall'Ing. C.T.U. **Emilio Apa;**

Visti gli Atti d'Ufficio;

Vista l'impossibilità di esaurire la richiesta in oggetto, in quanto la pratica non è al momento reperibile (presumibilmente fuori posto);

ATTESTA

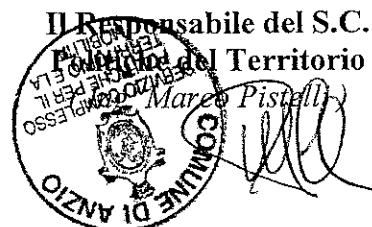
Che la pratica suddetta risulta acclarata al protocollo del Comune di Anzio in data **13/07/1968** con **prot. generale n° 9171**. Esaminata con esito favorevole in data **03/09/1968** e rilasciata Licenza/Concessione Edilizia n. **6413 del 16/12/1968**.

Si allega copia autenticata del foglio del registro pratiche edilizie dell'epoca.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

Anzio, li 28/01/2007

Amm.vo **GIUSEPPE MENICHELLI**



TRIBUNALE DI VELLETRI
Esecuzioni Immobiliari

Esec. Imm.re n. 65/98

BANCA POPOLARE DI APRILIA soc. coop. a r.l.

Piazza Roma s.n.c.

O4011 APRILIA (LT)

contro

DESCRIZIONE DEL BANDO D' ASTA

LOTTO UNICO

COMPENDIO IMMOBILIARE, del quale l'esecutato è proprietario, risulta, allo stato attuale, essere occupato dal sig. e dal proprio nucleo familiare, in parte assentito e in parte abusivo ma sanabile in base al combinato disposto dagli articoli 46 comma 5 d.p.r. 6/6/2001 e n° 40 comma 6 legge 28/2/1985 n° 47, sito nel **Comune di ANZIO**, e costituito da appartamento sito al piano terra e primo piano di circa mq 183,00 che consta di cucina, salotto-pranzo, ripostigli e bagno al piano terra, e di n° 5 camere e bagno al 1° piano, a cui risultano annessi terrazzo di circa mq 34,00 al primo piano, garage e magazzino con superficie complessiva di circa mq 110,00, il tutto non ancora censito nel NCEU nel Comune di Anzio, ma denunciato all' U.T.E. di Roma il 02/12/1982 al n° 013557 di prot. e variato successivamente variato per frazionamento con scheda registrata il 28 maggio 1984 al n° 040745 (l' appartamento) e al n° 013561 il 02 dicembre 1982 (il locale garage), confinante con terreno intestato a, con vano scala condominiale, con proprietà, salvo altri.

Il valore a base d'asta ammonta ad € 326.000/00
(dicono euro trecentoventiseimila/00)