

# **TRIBUNALE DI VELLETRI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Perizia di stima nella procedura espropriativa

promossa da

**GUBER SPA**

Esec. N. 452/2015

**Udienza del 29/11/2016**

---

**Arch. ALBERTO BARBETTA - Via Orti Ginnetti n. 19 - 00049 VELLETRI (RM)**  
**Tel. 06/9630316 - Fax 06/96155169 – E-mail: studiobarbetta@mclink.it**



Il sottoscritto Arch. Alberto Barbetta, con studio in Velletri, Via Orti Ginnetti n. 19, iscritto all'albo degli Architetti di Roma al n. 7567, quale esperto nominato dal G.E. per adempiere alle operazioni peritali nell'ambito della procedura espropriativa N. 452/2015, dopo il giuramento di rito, veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti.

**PRIMO QUESITO:**

“**Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2<sup>a</sup> 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 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 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)”.

**E' stata depositata agli atti, in data 03/02/2016, dal Notaio Edmondo Maria Capecelatro, relazione per l'esame della documentazione ipotecaria e catastale attestante tra l'altro:**

- a) **che la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari è stata depositata il 23/10/2015 e quindi oltre il termine di sessanta giorni ex art. 567 c.p.c., 2 comma, così come introdotto dal D.L. 83 del 27/06/2015, termine decorrente dal deposito dell'istanza di vendita avvenuta il 29/07/2015. Sarebbe invece rispettato il vecchio termine di 120 giorni vigente fino al 26/06/2015, ove detto termine dovesse essere ritenuto applicabile alla procedura in oggetto;**

In ordine a tale problematica, dopo attento esame eseguito con l'ausilio del G.E., si ritiene che il deposito della certificazione notarile sia avvenuto nel termine di 60 gg.



dal deposito dell'istanza di vendita risalente al 29 luglio 2015. Tenendo infatti conto della sospensione processuale dei termini, dal primo al trentuno agosto, i 60 giorni per il deposito della certificazione notarile sarebbero scaduti in data 28 ottobre 2015, mentre la certificazione fu depositata il giorno 23 ottobre 2015.

- b) che l'istanza di vendita è stata depositata nei termini;**
- c) che la notifica del pignoramento è avvenuta nel rispetto del termine di novanta giorni decorrente dalla notifica del precetto;**
- d) che i dati catastali forniti sono completi ed atti ad identificare gli immobili pignorati con sicurezza;**
- e) che la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono conformi e corrispondono a quella risultante dalla documentazione prodotta;**
- f) che sulla base delle risultanze documentali prodotte, sussiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. e vi è regolarità delle iscrizioni;**
- g) che l'esecutata risulta proprietaria del compendio pignorato per averlo acquistato dalla "IMPRESA COSTRUZIONI EDIL.FA.MAR S.R.L.", in forza della compravendita a rogito notaio Vincenzo Antonelli del 27 dicembre 1996, Rep. n. 46042, trascritta a Roma 2 il 21 gennaio 1997 al n. 1606 Reg. Part.;**
- h) che risultano, sulla base della documentazione prodotta, i seguenti ulteriori creditori iscritti:**  
**SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA e GERIT SPA –**  
**AGENTE RISC. PROV. a cui risulta notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c., ma che ad oggi no sono ancora intervenuti.**

**SECONDO QUESITO:**

**“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 (lavatoio, soffitte comuni) locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”;**



L'immobile pignorato è sito in Anzio, Corso Italia, 34, ed è costituito da:

- Appartamento facente parte della Palazzina A, con ingresso da Corso Italia, 34, posto al piano quarto, interno 27, composto di soggiorno-pranzo-angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno, oltre ad un balcone a livello, censito al NCEU al foglio N. 17, mappale n. 724 sub 45, Categ. A/2, Classe 2, Vani 3,5, R.C. € 442,86: l'appartamento confina con vano scala condominiale, appartamenti contraddistinti dagli interni nn. 26 e 28 e distacco su area condominiale.
- Posto auto facente parte della Palazzina A posto al piano interrato, contraddistinto dal N. 1, censito al NCEU al Foglio N. 17, Mappale N. 724 Sub 61, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq. 14, RC€ 91,10, confinante con spazio condominiale di manovra e box n. 2.
- Locale cantina facente sempre parte della Palazzina A, posto al piano interrato, contraddistinto dal numero 22, censito al NCEU al Foglio N. 17, Mappale N. 724 Sub 299, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza Mq. 7 RC€ 39,04, confinante con corridoio condominiale e locali cantina contraddistinti dai subalterni nn. 285 e 298

**La superficie utile del bene pignorato é la seguente:**

- 1) Appartamento al piano primo Mq. 55.20
- 2) Balcone a livello Mq. 15.21
- 3) Box auto al piano interrato Mq. 13.71
- 4) Locale cantina al piano interrato Mq. 6.84

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato con solai interpiano e di copertura in latero-cemento. Esternamente si presenta con le facciate intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle porzioni che contornano gli aggetti dei balconi che sono rivestite in piastrelle di ceramica. Gli infissi di finestre e porte finestre sono in legno, muniti di avvolgibili in plastica, i balconi sono protetti da



ringhiere metalliche verniciate.

L'area pertinenziale del fabbricato è interamente recintata con una paretina di cemento faccia a vista con soprastante ringhiera metallica verniciata e l'accesso alla stessa è garantito da un cancello metallico verniciato posto su Corso Italia.

Il fabbricato si sviluppa su sette piani fuori terra, interamente destinati ad uso abitativo, ed un piano interrato, dove trovano posto le cantine ed i posti auto.

Il portone condominiale è in metallo, l'androne ed il vano scala condominiale sono pavimentati in marmo, come pure in marmo è il rivestimento della scala di accesso ai vari livelli. L'immobile è dotato di ascensore di collegamento fra i vari livelli.

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, pareti divisorie intonacate e tinteggiate, porte interne in legno naturale tamburato, portoncino d'ingresso del tipo blindato, infissi di finestre e porte finestre in legno, di avvolgibili in plastica.

L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo, impianto elettrico, idrico e fognario.

Il locale cantina è intonacato e tinteggiato, pavimentato in monocottura e dotato di porta di accesso in alluminio bianco. Il locale è dotato di impianto elettrico.

Il posto auto è posto a ridosso della rampa di accesso condominiale e presenta, come tutto lo spazio destinato a parcheggio, pavimentazione in cemento industriale.

**TERZO QUESITO:**

“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”.

**La descrizione del bene indicata nel pignoramento corrisponde perfettamente a quella attuale e pertanto consente la sua univoca identificazione in quanto sono corretti dati catastali, indirizzo e civico. Non sono stati riportati gli interni ed i livelli di piano, che però sono correttamente indicati nelle visure catastali .**

**Per una perfetta indicazione degli ingressi si precisa che l'accesso al locale interrato dove sono ubicati i posti auto della palazzina A avviene dal civico N. 36 di Corso Italia.**

**QUARTO QUESITO:**

“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”.

**La planimetria catastale del locale cantina e del posto auto depositate agli atti sono perfettamente rispondenti allo stato attuale dei luoghi.**

**Per quanto riguarda l'appartamento la planimetria depositata in catasto presentava delle leggere difformità dallo stato attuale dei luoghi e per tale ragione lo scrivente ha provveduto ad effettuare una variazione catastale Docfa per renderla conforme. Tale variazione, Prot. RM 0562003 del 26/9/2016, non ha modificato gli originali dati catastali dell'immobile.**

**QUINTO QUESITO:**

“Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.



**Tale quesito non è riferibile al bene pignorato in quanto costituito solo da fabbricati e non da terreni.**

**SESTO QUESITO:**

“Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione 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 artt. 46, comma 5<sup>^</sup> del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6<sup>^</sup> della L. 28 febbraio 1985, n. 47”.

**La palazzina A, di cui le tre unità immobiliari pignorate fanno parte, è stata edificata in conformità alla Concessione Edilizia N. 12223 del 14/09/1987, successiva Variante in corso d’opera N. 12223 del 16/03/1992 e Proroga N. 12223 del 15/02/1995. Fu inoltre rilasciata ulteriore Variante N. 15374 del 23/01/1995 e D.I.A. Prot. 16477 del 12/05/2000 per piccole modifiche interne al piano interrato consistenti esclusivamente nella modifica di alcune tramezzature dei locali cantina.**

**Per tale fabbricato è stata anche rilasciata Autorizzazione di abitabilità in data 22/02/2000.**

**Lo stato attuale dei luoghi presenta una leggerissima difformità rispetto a quanto assentito in quanto é stata demolita una tramezzatura fra l’originaria cucina ed il soggiorno-pranzo. Tali opere, classificabili come intervento di manutenzione straordinaria, sono state eseguite senza alcun titolo abilitativo e potranno essere regolarizzate con la presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria a sensi dell’Art. 6, comma 7 del DPR 380/01.**

**SETTIMO QUESITO:**

“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”.

**Il bene di che trattasi è costituito da tre unità immobiliari (abitazione, locale cantina e posto auto) che costituiscono però un unico lotto del pignoramento immobiliare posto a carico dell'esecutata.**

**OTTAVO QUESITO:**

“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 i 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078”.

**L'immobile è pignorato per intero a nome dell'esecutata che lo possiede per intero in piena proprietà.**

**NONO QUESITO:**

“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 del 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 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 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; indicare se sia necessario procedere alla sostituzione della custodia prima dell'udienza per l'autorizzazione a vendere”.

**L'immobile non è nella disponibilità dell'esecutata in quanto risulta attualmente occupato da un inquilino sprovvisto però di un regolare contratto di locazione. Al**





**proposito si rende noto che lo scrivente, una volta appurata tale situazione, ha richiesto al G.E. la nomina di un custode giudiziario e che per lo scopo è stato nominato l'I.V.G. di Velletri.**

**DECIMO QUESITO:**

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

**Come risposto al quesito precedente l’immobile non è nella disponibilità dell’esecutata in quanto occupato da un inquilino sprovvisto di contratto di locazione.**

**UNDICESIMO QUESITO:**

“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”.

**Il bene di che trattasi non è gravato da vincoli e non esistono per lo stesso diritti demaniali od usi civici.**

**Come si evince dal rogito notarile di compravendita (vedasi Art. 3, lett. a) si rileva che.....”sul fabbricato e sul sottostante terreno risultano trascritti obblighi, vincoli e servitù assunti in occasione della costruzione dei fabbricati nei confronti del Comune di Anzio e degli Enti erogatori dei servizi di pubblica utilità.**

**In ordine agli oneri di natura condominiale si precisa che l’amministratore del condominio, con e-mail del 03/10/2016, ha informato lo scrivente che esiste un debito maturato a carico dell’interno 27 (corrispondente all’appartamento oggetto di pignoramento) di € 4.726,98 a consuntivo 2015 oltread € 551,26 a preventivo 2016.**

**Con la medesima e-mail l’amministratore informava lo scrivente che ....”Per quanto riguarda inoltre la questione dei rapporti contrattuali con la Società Aqualatina Spa, ho indetto un’assemblea prevista per sabato 15 ottobre p.v. proprio in considerazione della**



notevole esposizione debitoria del Condominio nei confronti della predetta Società contro la quale ad oggi vi è un contenzioso in corso”.

Con e-mail del 24 ottobre 2016 lo scrivente chiese nuovamente all’Amministratore se, in ordine all’esposizione totale del condominio nei confronti della Società Aqualatina Spa, fosse in grado di indicare la quota parte del debito dell’appartamento dell’esecutata, o in alternativa, se tale importo non potesse essere estrapolato dal totale, conoscere l’intero ammontare del debito condominiale.

A tutt’oggi tale richiesta è rimasta inevasa.

#### DODICESIMO QUESITO:

“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 ed 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”.

**La valutazione viene eseguita con il metodo comparativo tenendo presente le condizioni intrinseche (sistema costruttivo, finiture, dimensioni, ecc.) ed estrinseche (ubicazione e centralità rispetto ai servizi pubblici e privati) che lo caratterizzano sul mercato immobiliare anche in relazione al binomio offerta-richiesta. Si desidera far rilevare che nella presente stima la superficie che viene considerata ai fini della determinazione del valore finale è quella utile (netta) e che relativamente al balcone tale superficie netta viene calcolata al 25% di quella effettiva. I costi unitari applicati alle superfici utili sono quelli che vengono praticati sul mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche di quelli di che trattasi, come facilmente riscontrabile sul sito dell’Agenzia del territorio,**



O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) e sulle riviste periodiche delle agenzie immobiliari che pubblicizzano le loro offerte anche sui propri siti internet.

Il valore commerciale dell'appartamento oggetto di stima è pari ad € 79.000,00 (Settantanovemila/00) così determinato:

1) Appartamento al piano primo Mq. 55.20 Mq. 55.20 ad € 1.100,00/mq. = € 60.720,00

2) Balcone a livello Mq. 15.21

Mq. 15.21 \* 25% = Mq. 3.80 Mq. 3.80 ad € 1.100,00/mq. = € 4.180,00

3) Box auto al piano interrato Mq. 13.71 Mq. 14.09 ad € 800,00/mq. = € 11.272,00

4) Locale cantina piano interrato Mq. 6.84 Mq. 6.84 ad € 450,00/mq. = € 3.078,00

**ed in cifra tonda € 79.000,00 (settantanovemila/00)**

A tale valore andranno poi detratti i costi necessari alla regolarizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria eseguito senza titolo abilitativo e meglio descritto al precedente sesto quesito. Tali costi, che comprendono gli onorari professionali per la predisposizione degli elaborati tecnici e le sanzioni pecuniarie applicabili nel caso di specie, possono così riassumersi:

1) Onorari professionali per la predisposizione di una CILA, a sanatoria redatta ai sensi dell'art. 6, comma 7 del DPR 380/01:

€ 1.200,00 (milleduecento/00) comprensivi di IVA eCassa architetti

2) Sanzione pecunaria pari ad € 1.000,00 (mille/00) da applicarsi ai sensi del medesimo art. 6, comma 7 del DPR 380/01

Valore stimato	€ 79.000,00 –
Costi necessari per la regolarizzazione delle opere abusive	€ <u>2.200,00</u> =
<b>TOTALE STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>	<b>€ 76.800,00</b>

**TREDICESIMO QUESITO:**

“Indichi se è presente o meno l’attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro*



*tecnico abilitato)*”

L'esecutata non era in possesso della certificazione attestante la prestazione energetica dell'immobile pignorato. Tale certificato, allegato alla presente relazione, è stato redatto da tecnico di fiducia dello scrivente che, in occasione dell'accesso, ha effettuato le necessarie verifiche ed acquisito tutte le informazioni indispensabili alla redazione dell'APE.

### RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

**L'immobile pignorato è sito in Anzio, Corso Italia, 34, ed è costituito da:**

- Appartamento facente parte della Palazzina A, con ingresso da Corso Italia, 34, posto al piano quarto, interno 27, composto di soggiorno-pranzo-angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno, oltre ad un balcone a livello, censito al NCEU al foglio N. 17, mappale n. 724 sub 45, Categ. A/2, Classe 2, Vani 3,5, R.C. € 442,86, confinante con vano scala condominiale, appartamenti contraddistinti dagli interni nn. 26 e 28 e distacco su area condominiale.
- Posto auto facente parte della Palazzina A, posto al piano interrato, contraddistinto dal N. 1, censito al NCEU al Foglio N. 17, Mappale N. 724 Sub 61, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq. 14, RC€ 91,10, confinante con spazio condominiale di manovra e box n. 2.
- Locale cantina, facente sempre parte della Palazzina A, posto al piano interrato, contraddistinto dal numero 22, censito al NCEU al Foglio N. 17, Mappale N. 724 Sub 299, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza Mq. 7 RC€ 39,04, confinante con corridoio condominiale e locali cantina contraddistinti dai subalterni nn. 285 e 298

**Vendita non soggetta ad IVA**

**PREZZO BASE D'ASTA € 76.800,00 (Settantaseimilaottocento/00)**

Tanto si doveva a seguito dell'incarico ricevuto.



Velletri, 02/11/2016

IL C.T.U.

(Arch. Alberto Barbetta)

