

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

ESECUZIONE: N. 492/2014

PRIMA UDIENZA : [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto geom. [REDACTED] con studio in [REDACTED] a seguito di nomina, il giorno [REDACTED] si è recato in Tribunale di Velletri, Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari per accettare l'incarico di redigere la consulenza tecnica d'ufficio per l'esecuzione in epigrafe e prestare giuramento dinanzi al Giudice Istruttore Chiar.mo Dott. Riccardo Audino, il quale formulava i quesiti di rito.

Quesito N. 1 “ *verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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 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);*

Risposta

Lo scrivente C.T.U., prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui l'art. 567 comma 2 c.p.c. con l'ausilio della relazione preliminare dell'avv. D. Segnalini e il certificato notarile del Dott. C. Pennazzi Catalani accertandone in fine la completezza.

Dagli atti l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere sito in Colleferro, via Latina IV km al civico n. 131, distinto in catasto alla sezione COL, foglio 2 p.lla 167 sub 501, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito).



Di seguito si predispongono l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultanti dagli atti per il suddetto immobile:

- Iscrizione contro [REDACTED] del 18/11/2006, ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo), pubblico ufficiale Sbardella Patrizio rep. 85708/20564 del 14/11/2006;
- Trascrizione contro del 06/08/2014 dell'atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili reg. part. 2744 r.g. 3501 – Tribunale di Velletri rep. 4306/2014 del 16/06/2014;

Dalla documentazione in atti si accerta la continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

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 (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.)”.*

Risposta

Lo scrivente C.T.U. con raccomandata del 20/07/2015 comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi oggetto di causa per il 30/07/2015. Sui luoghi era presente l'esecutato che ha permesso il regolare svolgimento delle attività peritali.

Durante il sopralluogo sono stati presi appunti sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà immobiliare, eseguito dei rilievi planimetrici e delle foto esplicative e in fine veniva redatto apposito verbale che si allega alla presente (all. 1).

L'immobile pignorato è sito in Comune di Colleferro, località IV Chilometro, via Latina n. 131/A comprendente un capannone al piano terra con struttura prefabbricata in ferro e tamponature in elementi prefabbricati in cemento armato con area esterna di pertinenza.

L'accesso all'immobile è garantito da una strada privata su via Latina n. 131/a insistente sulla p.lla 166 di altra proprietà confinante (vedi estratto di mappa e viste satellitari nella documentazione fotografica all. 2 e 3), ma sia dalle mappe e planimetrie catastali che dalla documentazione in atti non sono state rilevate servitù di passaggio costituite.

Il capannone viene utilizzato dall'esecutato per svolgere attività di autolavaggio, ed è composto da un'ampia area principale (mq 225), da un ufficio (mq 9,67) e servizio igienico (mq 5,44) con soprastante area soppalcata adibita a magazzino (mq 15,65).

L'area circostante esterna confina a sud con la p.lla 24 delimitata da elementi prefabbricati movibili in rete metallica poggiati a terra delineanti aree di manovra mezzi; a ovest con la particella 166, il confine non è materializzato e l'area è utilizzata quale ingresso al capannone e come area manovra mezzi; a nord con la p.lla 188 delineata da muro di cinta con veranda a confine; ad est è presente un magazzino prefabbricato di mq 58,53, utilizzato dall'esecutato ma realizzato parte sulla sua proprietà (p.lla 167) e parte sulla p.lla 168 di altra proprietà (vedasi planimetrie dello stato attuale all. 4).

Pertanto considerato che risulta essere stato realizzato senza titolo edilizio su due proprietà diverse e quindi non sarà possibile procedere con alcun tipo di sanatoria, non verrà conteggiato nelle seguenti consistenze e nella stima oggetto della presente.

Consistenze del compendio immobiliare:

- Superficie lorda mq 250;
- Superficie utile mq 255;
- Superficie a veranda mq 15;
- Restante area esterna mq 404;

Da un'ulteriore indagine presso l'agenzia del territorio con il fine di ottenere una situazione catastale aggiornata, si conferma che l'immobile oggetto di pignoramento è distinto in catasto fabbricati di colleferro alla sezione col. Foglio 2 p.lla 167 sub 501.

Altresì al momento dell'acquisto dell'immobile l'esecutato si impegnava ad adibire ad area di manovra ad uso condominiale parte della p.lla 167 e precisamente la parte distinta con la lettera "A" nella planimetria allegata all'atto.

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 3 compendio pignorato ”.*

Risposta

Si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, pertanto i dati indicati identificano inequivocabilmente l'immobile in oggetto.

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”.*

Risposta

A seguito del confronto con la planimetria catastale reperita presso l'agenzia del territorio e lo stato attuale dell'immobile sono emerse alcune difformità, pertanto si è provveduto ad eseguire le dovute variazioni catastali, quali aggiornamento delle mappe e planimetrie catastali esclusivamente per le difformità sanabili (escludendo le opere non sanabili).

Quesito N. 5 *“Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.*

Risposta

L'immobile ricade nella zona “AGRICOLA NORMALE” del P.R.G. del Comune di Colleferro, avente le seguenti caratteristiche:

- Indice utilizzazione fondiario $U_f = 0,07$ mc/mq;
- Area min. Di intervento $S_m = 10.000$ mq
- Distanza dalla strada 20 ml
- Area max di intervento 30.000 mq

Quesito N. 6 *“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 degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47".

Risposta

Lo scrivente C.T.U. a seguito di istanza di accesso agli atti inviata per posta certificata al Comune di Collesferro, si è recato presso gli uffici preposti per il reperimento della documentazione urbanistica dell'immobile in oggetto. Dal relativo fascicolo è stato possibile estrarre copia della concessione n. 38 del 02.06.1992 pratica edilizia n. 14487/91 e relativo progetto (vedasi all. 5) con il quale veniva concesso ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (precedenti proprietari) la realizzazione di un capannone prefabbricato per la conservazione di prodotti agricoli.

Non sono state rilevate dichiarazioni o certificazioni di agibilità.

Dal confronto del progetto approvato con lo stato attuale rilevato sono emerse delle difformità, ovvero opere edilizie realizzate in assenza del titolo abilitativo, di seguito elencate:

- realizzazione di ufficio, wc, anti wc e soprastante magazzino soppalcato interno;
- realizzazione di veranda esterna;

Le suddette opere edilizie non sono state oggetto di richieste o concessioni in sanatoria ma potranno essere sanate ai sensi dell'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Dall'area di pertinenza del capannone si accede ad un magazzino prefabbricato in aderenza con il capannone stesso di circa mq 58 realizzato senza titolo autorizzativo e a cavallo tra la p.lla 167 (di proprietà dell'esecutato) e la p.lla 168 di altra proprietà. Pertanto non potrà usufruire della sanatoria (art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001) in quanto è un'unica struttura indivisibile insistente su due proprietà, di cui una non rientrante nella procedura esecutiva in oggetto.

Inoltre si rileva anche il diverso utilizzo dell'immobile, da destinazione di conservazione di prodotti agricoli ad autolavaggio, ma si ritiene non necessario il cambio di destinazione d'uso in sanatoria in quanto la natura della struttura all'attualità non ha subito sostanziali modifiche rispetto al progetto approvato.

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”.*

Risposta

L'immobile può essere venduto in un unico lotto.

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 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".

Risposta

L'immobile risulta essere pignorato per l'intera ed unica quota.

Quesito N. 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 del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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".*

Risposta

L'immobile è occupato dall'esecutato.

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".*

Risposta

L'immobile è occupato dall'esecutato.

Quesito N. 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".*

Risposta

Non è presente alcun tipo di vincolo.

Quesito N. 12 *"Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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)".*

Risposta

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile:

L'accesso all'immobile è garantito da una strada privata sulla p.lla 166 (di altra proprietà) su via Latina IV Km n. 131/a (vedasi documentazione fotografica

all. 3). Stessa strada garantisce l'accesso anche ad altre proprietà confinanti con quella in oggetto.

L'immobile è costituito da un capannone con struttura portante prefabbricata in ferro e tamponature in lastre di c.a. prefabbricato ed è composto da un'ampia area interna, un ufficio, servizi igienici ed un magazzino soppalcato e da aree esterne di pertinenza compresa la veranda. Il pavimento interno è realizzato in cemento industriale; le finestre in ferro con vetro singolo e sono presenti 4 grandi accessi carrabili con serranda automatica. L'impianto idrico è funzionante mentre non è stato rilevato alcun impianto di riscaldamento.

Nel complesso è risultato essere in buono stato di conservazione.

Altresì come già detto, è stato costruito nell'anno 1992 su concessione edilizia per l'uso di magazzino e conservazione di prodotti agricoli ma attualmente adibito ed utilizzato dall'esecutato come autolavaggio. Considerato che l'intera struttura all'attualità, in linea di massima, ha comunque mantenuto la propria natura di magazzino/deposito e che nell'eventualità sarà sufficiente rimuovere solamente le attrezzature mobili utilizzate per l'autolavaggio, ai fini della valutazione immobiliare si terrà conto della destinazione originaria di cui il progetto approvato (magazzino locali di deposito).

Consistenze della proprietà oggetto di stima:

- Superficie lorda mq 250;
- Superficie a veranda mq 15;
- Restante area esterna mq 404;

Valutazione:

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico.

Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla media della stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite; e quello analitico (o indiretto), che si basa sulla capitalizzazione dei redditi reali o presunti ricavabili dal bene stesso.

Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili.

Stima sintetica o diretta:

Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Collesalerno e facendo riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq 500.



Estratto il valore di mercato unitario si procede a moltiplicarlo al 100% per la superficie lorda dello stabile e al 10% per le pertinenze (area esterna e veranda):

Sup. lorda	mq 250,00 x €/mq	500 =€	125'000
Sup. delle pertinenze	mq 419,00 x €/mq	50 =€	20'950

		Sommano	€ <u>145'950</u>

Stima analitica o indiretta:

Sulla base delle informazioni di mercato locativo reperite nella zona per immobili simili a quello in esame, si è stimato che dall'immobile, si può ricavare un reddito presunto annuo lordo di € 12'000. Mentre per le spese di pertinenza del proprietario (imposte, tasse, manutenzioni, etc...) si può considerare un incidenza del 30% e per il saggio di capitalizzazione un coefficiente del 4,00%, per cui applicando la nota formula,

$$V = (R - S) / r$$

si avrà il seguente valore:

$$\begin{aligned} & (\text{€ } 12'000 - 30\%) : 0.04 = \\ & (\text{€ } 12'000 - \text{€ } 3'600) : 0.04 = \\ & = \text{€ } 8'400 : 0.04 = \quad \quad \quad \text{€ } \underline{210'000} \end{aligned}$$

Mediando i due valori così ottenuti (stima sintetica e analitica), si avrà il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità:

$$(\text{€ } 145'950 + \text{€ } 210'000) : 2 = \text{€ } \underline{177'975}$$

Si applicano le decurtazioni relative le spese per la regolarizzazione in sanatoria delle opere abusive comprendenti sanzioni, oneri professionali etc... per un'importo di € 3'500 e le spese per la demolizione e/o rimozione del manufatto abusivo sul confine di altra proprietà € 4'500, per un totale di € 8'000,

pertanto il valore finale dell'immobile è € 177'975 - € 8'000 = € 169'975 arrotondato a **€ 170'000**

Quesito N. 13 *“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).*

Risposta

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica pertanto si è provveduto alla sua redazione(vedasi all. 6).

Quesito N. 14 *“Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascun dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in formna cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica”.*



Risposta

La relazione finale e i relativi allegati sarà inviata nel tempo prestabilito esclusivamente tramite posta certificata così come richiesto dalle nuove procedure.

Quesito N. 15 *“Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato”.*

Risposta

La relazione finale e i relativi allegati debitamente firmata sarà inviata nel tempo prestabilito esclusivamente tramite posta certificata.

Quesito N. 16 *“Intervenire all’udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall’art. 173 bis disp.att. c.p.c.”*

Risposta

Prossima udienza il 01.03.2015.

quesito N. 17 *“Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)”.*

Risposta

Vedasi allegato n. 3

Quesito N. 18 *“Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita”.*

Risposta

Vedasi allegato 1,2 e 5.

Quesito N. 19 *“Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell’esecuzione) ogni ostacolo all’accesso”.*

Risposta

Non si è incontrato nessuno ostacolo all'accesso.

Quesito N. 20 *“Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all’ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento”.*

Risposta

Vedasi allegato 7,



Quesito N. 21 “Estrarre copia del fascicolo dell’esecuzione su supporto informatico”.

Si allega:

- ALL. 1 : verbale d'accesso;
- ALL. 2: estratto di mappa, planimetria e visure catastale;
- ALL. 3: documentazione fotografica;
- ALL. 4: planimetria dello stato attuale;
- ALL. 5: concessione edilizia e progetto approvato;
- ALL.6: attestato di prestazione energetica;
- ALL.7: bando di vendita.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Anzio li 15.10.2015

Il C.T.U.



