

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N^349/2012

Udienza 1ª Comparizione 04.06.2013

PROMOSSA DA : BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in Velletri via Francesco Crispi, 8 nominato in data 26.11.2012 dal G.E. "esperto" nella esecuzione immobiliare in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, ha ricevuto dal G.E. l'incarico di rispondere ai 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 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);

- 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 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 artt. 46,

comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 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 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 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;
- 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 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;

- 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) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) **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 precedenti 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'articolo 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;
- 15) **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;
- 16) **depositare**, 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 forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 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);
- 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;

- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente 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;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue:

nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato al debitore in data 5 aprile 2012 con raccomandata 76488735431-3 depositato in cancelleria il 4 maggio 2012, trascritto il **21 giugno 2012 alla formalità 20184 numero d'ordine 28735**, il bene oggetto dell'esecuzione è così descritto:

1) "quota pari al 50% di proprietà dell'appartamento sito in Anzio, località Lavinio, con accesso da via Giovanni Basile n. 15 facente parte di un villino bifamiliare, posto al P.T. e 1 composto da ingresso, saloncino e cucina al piano terreno, con un piccolo servizio; due camerette, servizi semplici e verandina al piano primo, confinante con residua proprietà dei venditori censito al N.C.E.U. Al foglio 7, particella 601 sub. 2 di vani 6,5 erroneamente ancora intestato in detto catasto a

Santucci Giuseppe nato a Rosarno (RC) il 19.11.1921”

1^ QUESITO

verificare ecc.

La documentazione ipocatastrale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ,è costituita da certificato notarile, sottoscritto il 10 ottobre 2012 dal Dott. **Camillo Verde**, notaio in Monterotondo e depositato in cancelleria il 25 ottobre 2012.

L' immobile è pervenuto al debitore per averlo acquistato insieme alla moglie Sig.ra **[REDACTED]** con atto rep. 7955/3098 del 24 novembre 1981 a rogito Dr. **Giancarlo Perotta**, Notaio in Roma.

La relazione preliminare delegata al Notaio **Greco** ,pervenuta allo scrivente il 15 gennaio 2013, è allegata alla presente.

ISTANZA DI VENDITA

L'istanza di vendita è stata depositata in Cancelleria il 5 luglio 2012.

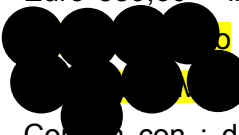

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla richiesta ed estrazione: della visura storica per immobile, della planimetria catastale, dell'estratto di mappa, dell'atto di provenienza al debitore .

2^ QUESITO

descrivere ecc.

Il CTU, previa comunicazione al debitore, con raccomandata a.r. anticipata da telegramma, ambedue del 19.12.2012 , ha fissato l'accesso per il giorno 12.01.2013, ore 10,00 e seguenti sui luoghi oggetto della procedura, in Comune Anzio – località Lavinio – via Giovanni Basile n. 19, già n. 15. All'accesso ha assistito il debitore, che ha sottoscritto il relativo verbale.

L'immobile espropriato ubicato nel Comune di Anzio, località Lavinio , alla via Giovanni Basile n° 19, già n°15, è riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU al foglio 7- particella 601 –

subalterno 2 – categoria A/7 – classe 4 – consistenza 6,5 vani – rendita Euro 889,60 – indirizzo : via Giovanni Basile n° 15 piano T-1 – intestati :  nato a Roma il 4 dicembre 1942 (proprietà per ½) ;  nata a Roma il 19 maggio 1947 (proprietà per ½).
Comoda con : distacco su via Giovanni Basile,vialetto condominiale, p.lla 555, p.lla 48 ambedue del foglio 7, salvo altri.

La porzione di villino,formata da piano terra e piano primo, con annessi locale deposito e corte esclusiva, è parte di un maggior fabbricato composto da complessive 2 unità abitative , ubicato in zona periferica del Comune di Anzio e precisamente in località Lavinio.

Al maggior costruito, si accede da Via Giovanni Basile 19, attraverso vialetto comune protetto da cancello carrabile, e da esso vialetto attraverso la corte esclusiva al cespite subastato.

Il piano terra è formato di : soggiorno passante ; disimpegno, Wc, cucina , una camera, scala di comunicazione col piano primo, oltre un locale deposito con annesso portico costituente autonoma porzione edificata.

Il piano primo è formato di:scala di comunicazione col piano terra, disimpegno, due camere, un bagno , una veranda e due balconi.

Le pareti interne sono intonacate e verniciate, le pareti dei bagni e quelle della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica, i pavimenti sono in mattonelle di monocottura al piano terra e in mattonelle di ceramica al piano primo, gli infissi esterni sono costituiti da: finestra formata da telaio in legno e specchi in vetro semplice, protetti da avvolgibili in PVC. L'immobile è dotato dei seguenti impianti : elettrico, idraulico, igienico sanitario, l'impianto di riscaldamento per il solo piano terra, non funzionante, è stato realizzato limitatamente alle tubazioni e ai radiatori.

Agli atti del Comune di Anzio non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti.

La superficie residenziale lorda del piano terra comprensiva della scala

di comunicazione col piano terra è di **mq. 59,60**, corrispondente ad una superficie netta di mq. 46,67.

La superficie lorda del piano primo comprensiva della scala di comunicazione col piano terra è di **mq. 50,00**, corrispondente ad una superficie netta di mq.36,19.

La superficie lorda della veranda e dei balconi di **mq.27,71**, corrispondente ad una superficie netta di mq. 26,70.

La superficie lorda del locale deposito è di **mq. 12,98**, corrispondente ad una superficie netta di mq. 8,74, la superficie lorda del portico antistante il locale deposito è di **mq. 11,96**, corrispondente ad una superficie netta di mq. 11,77.

La superficie della corte esclusiva è di circa **mq. 341,00**.

3^ QUESITO

accertare ecc.

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento corrispondono a meno del numero civico che all'atto dell'accesso è risultato 19 e non 15.

4^ QUESITO

procedere ecc.

L'immobile pignorato è accatastato.

5^ QUESITO

indicare ecc.

Alla data di approvazione del progetto, il terreno sul quale è stato realizzato il maggior fabbricato di cui è parte il cespite espropriato ricadeva in zona C1 di P.R.G.

6^ QUESITO

indicare ecc.

Il maggior immobile di cui è parte il cespite espropriato:

- è stato autorizzato con nulla osta per esecuzione lavori edili n.8070 del 3 novembre 1972;
- è stato autorizzato per l'abitabilità in data 25 giugno 1977 ;

Rispetto al grafico autorizzato l'immobile espropriato **risulta difforme** per i seguenti motivi:

- nella corte esclusiva è stato realizzato, senza il prescritto titolo abilitativo, un locale deposito con annesso portico. Per il suddetto abuso l'esecutato ha presentato al Comune di Anzio ai sensi della legge 47/85 istanza di condono edilizio (**pratica 4326**). La suddetta pratica non risulta ancora definita mancando i seguenti documenti:atto sostitutivo di notorietà; ricevuta e planimetrie di avvenuto accatastamento; progetto in triplice copia; scheda parametrica per conteggio oneri concessori; versamento oneri concessori (pari a € 250,16 come calcolati dall'ufficio condono del Comune di Anzio); versamento di € 104,00 per diritti di segreteria.
- si sono riscontrate lievi modifiche distributive tra lo stato attuale ed i grafici di progetto approvati regolarizzabili, a parere dello scrivente e fatte salve le superiori determinazioni degli Enti preposti, con DIA tardiva ai sensi delle vigenti disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

7^ QUESITO

indicare ecc.

La quota indivisa,**pari ad ½ dell'intero**, dell'immobile pignorato ubicato nel Comune di Anzio, località Lavinio, potrà essere venduto in unico lotto costituito di:

nel Comune di Anzio – località Lavinio, alla Via Giovanni Basile civico 19 , già civico 15 e precisamente :

LOTTO UNICO

- **Quota indivisa pari ad ½ dell'intero** della porzione di villino con annessa corte esclusiva distinto al NCEU al foglio 7- particella 601 – subalterno 2 – categoria A/7 – classe 4 – consistenza 6,5 vani – rendita Euro 889,60 – indirizzo : via Giovanni Basile n° 15 piano T-1 – intestati : [redacted] nato a Roma il 4 dicembre [redacted] (proprietà per ½) ; [redacted] nata a Roma il [redacted] maggio [redacted] (proprietà per ½). Confina con : distacco su via Giovanni Basile, vialetto condominiale, p.lla 555, p.lla 48 ambedue del foglio 7, salvo altri.

Valore stimato € 101.000,00 (Cento uno mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Locale deposito con annesso portico oggetto di condono edilizio legge 47/85 non ancora definito per carenza della documentazione presentata. Riscontrate difformità nella distribuzione interna degli ambienti costituenti il villino.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

8^ QUESITO

dire ecc.

L'immobile è pignorato per **la sola quota indivisa pari alla metà dell'intero**. A parere dello scrivente l'immobile pignorato **non e divisibile** in natura.

9^ QUESITO

dire ecc.

L'immobile all'atto dell'accesso è risultato occupato dai comproprietari.

10^ QUESITO

ove ecc.

Fattispecie non riguardante la procedura.

11^ QUESITO

ove ecc.

Per quanto è stato possibile accertare non sono stati rinvenuti i vincoli richiamati nel quesito.

Non risulta costituito condominio

12^ QUESITO

determinare ecc.

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

Riguardo al computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98.

La porzione in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 è attribuibile :alla categoria R/2 (Abitazioni in villino e in villa)

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile, in sintonia con le norme innanzi descritte, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'appartamento, la superficie ragguagliata delle porzioni non residenziali, la corte esclusiva per la sola quota eccedente il quintuplo (rif. lett.d allegato "C" DPR 138/98) della superficie catastale calcolata conformemente alle indicazioni contenute nella lettera a) dell'allegato "C" del DPR 138/98.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle

categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL VILLINO E DEL LOCALE DEPOSITO

- Superficie residenziale piano terra = mq. 59,60
- Superficie residenziale piano primo = mq. 50,00
- Superficie ragguagliata veranda e balconi totali
mq. 27,71(rif. lett. C) allegato "C" D.P.R 138/98
= mq. 25,00 x 0,30 = mq. 7,50
= mq. (27,71- 25,00) = mq. 2,71 x 0,10 = mq. 0,27
- Superficie ragguagliata locale deposito e annessa
tettoia (rif. lett. b) allegato "C" D.P.R. 138/98
locale deposito = mq. 12,98 x 0,25 = mq. 3,24
tettoia = mq. 11,96 x 0,50x0,25 = mq. 1,49
Sommano = mq. 122,10
- Superficie ragguagliata corte esclusiva totali
mq. 341,00 (rif. lett.D) allegato "C" D.P.R. 138/98
si calcola solo la superficie eccedente il quintuplo
della superficie catastale calcolata in mq. 80,96,
quindi $122,10 \times 5 = 610,50 > 341,00$,quindi superficie
ragguagliata corte esclusiva pari a mq. 0,00 = mq. 0,00
Sommano = mq. 122,10

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, in uno stato conservativo normale, si ritiene utilizzare i valori OMI della zona E2-Suburbano/Rurale , riferiti al 1 semestre dell'anno 2012

- ville e villini (valore per mq. di superficie lorda vendibile)
valore minimo €/mq = € 1.600,00
valore massimo €/mq. = € 2.000,00

In relazione alle caratteristiche dell'immobile,ed al livello di finiture si ritiene dover applicare il valore medio, quindi: €/mq

$(1.600,00 + 2.000,00) : 2 = \text{€/mq } 1.800,00$

- ville e villini (valore locativo €/mq x mese non tabellato) si assume in base a ricerche di mercato pari a:
valore locazione €/mq x mese = € 7,00

1° METODO

Determinazione del valore del villino con annessa corte esclusiva e posto macchina esterno con la capitalizzazione del reddito presunto.

Superficie totale lorda = mq. **122,10**

Affitto presunto € 7,00/mq x mese = 7,00 x 122,10 = € 854,70 arrotondato a **€ 850,00**

- Affitto annuo presunto = € 850,00 x 12 = € **10.200,00**
- saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 4,50 %

Determinazione valore

Reddito lordo = € 10.200,00

V = € 10.200,00 : 0,045 = € 226.666,66 arrotondato a € 227.000,00

2° METODO

Determinazione del valore dell'appartamento con stima sintetica.

Superficie totale lorda vendibile = mq. **122,10**

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = **€/mq 1.800,00**

VALORE = 122,10 x €/mq 1.800,00 = € 219.780,00 arrotondato a € 220.000,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

$\text{€ } (227.000,00 + 220.000,00) : 2 = \text{€ } 223.500,00$

Valore quota indivisa pari al 50% dell'intero

= 223.500,00 : 2 = € 111.750,00

DETRAZIONI :

per inapplicabilità della garanzia per vizi;
per quota parte (50%) completamento pratica sanatoria e
eventuale Dia tardiva difformità distribuzione interna ;
per incertezza sui tempi di effettiva immissione in
possesso; per maggiori oneri base imponibile
decreto di trasferimento(risoluzione Agenzia delle
Entrate n. 102 del 17.05.07).

10% del valore stimato	= € 11.175,00
Restano	= € 100.575,00

In conto totale € 101.000,00 (Cento uno mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Locale deposito con annesso portico oggetto di condono edilizio legge 47/85 non ancora definito per carenza della documentazione presentata. Ricontrate difformità nella distribuzione interna degli ambienti costituenti il villino.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

13^ QUESITO

riferire ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

14^ QUESITO

inviare ecc.

Il C.T.E. provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta

raccomandata a.r. o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ed ai debitori entro i 45 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita , assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

15^ QUESITO

intervenire ecc.

Il C.T.E. interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazione da parte del creditore procedente e/o del debitore.

16^ QUESITO

depositare ecc.

Il C.T.E. provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita ,sia su supporto cartaceo sia su supporto informatico (cd-rom e /o dvd) redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

17^ QUESITO

allegare ecc.

La richiesta documentazione fotografica dell'immobile pignorato, è allegata sia al supporto cartaceo sia a quello informatico.

18^ QUESITO

allegare ecc.

Alla relazione sono allegati: la descrizione del bene, la planimetria catastale del bene, la visura catastale,l'atto di provenienza al debitore ; la documentazione fotografica;la documentazione comunale, il CD-rom contenente l'elaborato peritale ed i relativi allegati.

19^ QUESITO

segnalare ecc.

Non si sono verificati ostacoli all'accesso.

20^ QUESITO

provvedere ecc.

La descrizione del bene contenente 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, è allegata alla presente.

21^ QUESITO

estrarre ecc.

Copia di quanto contenuto nel fascicolo di ufficio dell'esecuzione alla data dell'incarico (26.11.2012), è stato estratto su supporto informatico.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto esperto così conclude :l'immobile, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare **349/12**

PROMOSSO DA : BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO : [REDACTED] o

potrà essere venduto in unico lotto costituito di :

nel Comune di Anzio – località Lavinio, alla Via Giovanni Basile civico 19 , già civico 15 e precisamente :

LOTTO UNICO

- **Quota indivisa pari ad ½ dell'intero** della porzione di villino con annessa corte esclusiva distinto al NCEU al foglio 7- particella 601 – subalterno 2 – categoria A/7 – classe 4 – consistenza 6,5 vani – rendita Euro 889,60 – indirizzo : via Giovanni Basile n° 15 piano T-1 – intestati : [REDACTED] nco nato a Roma il [REDACTED] dicembre [REDACTED] (proprietà per ½) ; **B [REDACTED] Rita** nata a Roma il [REDACTED] maggio [REDACTED] 7 (proprietà per ½). Confina con : distacco su via Giovanni Basile,viale condominiale, p.lla 555, p.lla 48 ambedue del foglio 7, salvo altri.

Valore stimato € 101.000,00 (Cento uno mila euro), oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Locale deposito con annesso portico oggetto di condono edilizio legge 47/85 non ancora definito per carenza della documentazione presentata. Riscontrate difformità nella distribuzione interna degli ambienti costituenti il villino.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

Velletri 24 gennaio 2013

alfiero casadonte architetto