

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 337/06

Promossa da

[REDACTED]
Creditore Procedente

Contro

[REDACTED] *****
G. E. Dott. Audino

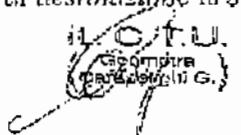
Con provvedimento dell'Illustrissimo Signor Giudice Dott. NESPECA, del Tribunale di Velletri, il sottoscritto Geom. Carapellotti Giancarlo, veniva nominato Consulente Tecnico Esperto nel Procedimento di esecuzione promossa da [REDACTED] contro la [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] di cui all'esecuzione Immobiliare n°337/06.***

Dopo il giuramento di rito, prestato nell'udienza del 09/10/2007, al sottoscritto venivano affidati i seguenti **QUESTITI**:*****

1. *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della Documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma e.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.*

a) *predisponga, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)*

b) *Acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30*


G. E. Dott. Audino
(Consulente Tecnico Esperto)

combinato disposto dagli art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e 40 comma 6 della L. 28/02/1985 n° 47.

7. quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del Frazionamento, alleghi, in questo caso alla redazione di estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico erariale.

8. Dica se l'immobile è pignorato solo Pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli Lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del Frazionamento allegando alla relazione 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 eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario alla stima dell'intero c.v. e dalla L.03/06/19-10 n° 1078

9. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del Registro degli atti privati contratti di Locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di Pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/78 n° 59 convertito in L. 18/05/78 n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi 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 acquisisca il provvedimento di assegnazione della Casa coniugale.

11. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di Inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali o di

superficie o di servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affiancamento o riscatto.

12. Determini il valore dell'immobile con espresso 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (L'assegnazione della casa al coniuge dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore 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 un nuda proprietà.

Il sottoscritto presa visione degli atti oggetto dell'Esecuzione Immobiliare il giorno 25/01/2007 si recava in sopralluogo nel Comune di Pomezia in Via dei caselli Romani n° 110, per dare inizio alle operazioni peritali.

Precedentemente il c.t.u. a mezzo di Raccomandata con ricevuta di ritorno comunicava alla parte esecutata il giorno e l'ora esatta in cui avrebbe avuto luogo, l'accesso sul posto.

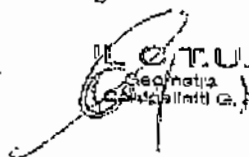
Il c.t.u. così come concordato nella raccomandata alle ore 9.30 dava inizio alle operazioni peritali in sostituzione dell'esecutata [REDACTED] era presente il proprio Fratello [REDACTED], il quale nella sua qualità di sostituto dava ampia disponibilità al C.T.U. nel Procedere nel sopralluogo dell'immobile di cui in oggetto.

Il c.t.u. procedeva nella visione esterna ed interna all'immobile, acquisendo del medesimo locale entità metrica sulle reali dimensioni interne e fotografica inerente lo stato dei luoghi al momento del verbale di accesso.

Il c.t.u. alle ore 10.15 dichiara chiuso il verbale di accesso sui luoghi.

Dopo aver esperito tutti gli accertamenti tecnici necessari all'individuazione dei beni, il sottoscritto è in grado di riferire con la seguente: *****

QUESITO N°1


C.T.U.
Geometria
(C. Galluzzi G.)

A carico di [REDACTED], per il periodo dal 9/02/1991 ai 19/09/2006

Stato delle Iscrizioni e Trascrizione pregiudizievoli a carico dei nominativi sopra indicati :

1. Ipoteca iscritta in data [REDACTED] al n° [REDACTED] reg. Part. E n° [REDACTED] del Reg. Gen. A favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] Per [REDACTED] di cui [REDACTED] per capitale a Garanzia di un Muto della durata di anni [REDACTED] concesso dalla suddetta Banca con Atto a Rogito del Notaio Enzo Riccardi D'Amo di Ardea ide [REDACTED] Rep. N° [REDACTED] .
2. Pignoramento Trascritto [REDACTED] al n. [REDACTED] reg. Part. E n° [REDACTED] del Reg. Gen. A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
3. a carico di [REDACTED] per il periodo dal [REDACTED] al [REDACTED] : NULLA
4. a carico di [REDACTED] per il periodo dal Ventennio al [REDACTED] : NULLA

OSSERVAZIONI:

Si segnala la Formalità n° [REDACTED] dell' [REDACTED] portante costituzione di servitù inaedificandi sul terreno di mq. 2663 sito in pomezia Via dei Castelli Romani n° 110 , distinto nel catasto terreni al Fg. 12 partecofla 390-391 , a favore dell' [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed a carico dell' [REDACTED] , GIUSTA L'ATTO A ROGITO DEL Notaio Cesare Arcangeli di Roma del [REDACTED] Rep. [REDACTED]

Alla data della presente nota peritale cost come da relazione notarile del Notaio Andrea Fontecchia

QUESITO N° 2

Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indicandone 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

IL C.T.U.
Geometra
(Estratto art. 6)

parti comuni (Lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Pomezia (RM) in via dei Castei Romani n° 110.***

Il fabbricato in cui insiste l'immobile in esecuzione è costituito dal da due unità commerciali poste al Piano terra e due unità abitative dislocate al Piano Primo da cui è possibile accedervi mediante un Vano Scala posto al centro dello stabile.

La palazzina si presenta perfettamente simmetrica nella sua costituzione architettonica e volumetrica.

La porzione immobiliare di cui in oggetto risulta essere collocata al piano terra sul lato Destro del Fabbricato.

Oltre alle unità immobiliari di uso residenziale e Commerciale dislocate all'interno del fabbricato, tutte le unità immobiliari compresa l'unità in oggetto di esecuzione, usufruiscono di un'ampia area cortilizia di uso comune posta in parte all'interno del limite di recinzione e in parte esternamente quest'ultima con destinazione d'uso a parcheggio e spazio di manovra utilizzata maggiormente dai due locali commerciali posti a Piano terra.

Attualmente l'immobile risulta essere di proprietà della ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ per l'intera quota pari ad 1/1, così come risulta da verifiche effettuate in banca dati presso il Catasto Urbano, e di cui il c.t.u. allega copia.

Il fabbricato ricade, secondo quanto indicato dal Nuovo P.R.G. adottato dall'Amministrazione Comunale nella zona denominata F meglio individuato come Comparto Industriale.

In tale zona sono ammesse le costruzioni di insediamenti Industriali e limitatamente edifici ad uso residenziale direttamente collegati ed aserviti al corpo di fabbrica posto ad uso industriale ed artigianale.

Tale zona è stata oggetto nel periodo passato di una discreta espansione Urbanistica, con realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie.

Il C.T.U.
Pomezia
(C. U. P. P. S. S. S.)

Per tale zona ove risiede la porzione immobiliare in oggetto non risultano esservi vincoli di natura ambientale e paesaggistica ed usi civici.

In particolare, nella suddetta zona sono presenti insediamenti diversificati ad indirizzo abitativo, artigianale ed industriale, strutture risalenti in gran parte all'ultimo trentennio in parte con regolare Concessione Edilizia, in parte edificate in difformità al precedente P.R.G. perfettamente integrate al contesto urbanistico della Zona nonché regolamentate dall'entrata in Vigore della Legge 47/85 724/95 e 326/03 sul condono edilizio.

L'area in cui insiste in corpo di fabbrica, appare sufficientemente urbanizzata con strade asfaltate, rete fognaria e rete idrica, illuminazione.

Il Corpo di Fabbrica in cui trovasi insediato l'unità di cui oggetto di esecuzione, ricade in una zona Periferica rispetto al nucleo urbano centrale.

Dal manufatto percorrendo circa 4/5 KM è possibile raggiungere il nucleo Urbano della Città di POMEZIA, ed immettersi sulla SS. PONTINA nelle due direzioni.

Lungo la medesima strada denominata Via dei Castelli Romani in direzione Pomezia sono presenti attività commerciali, artigianali ed industriali di diversa natura, nonché Strutture alberghiere.

Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località.

Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto, la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato delle opere e del manufatto in cui oggi si presenta.

Le quali, sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale, che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.

Per quanto attiene, nello specifico al corpo di fabbrica di cui in oggetto del procedimento esecutivo, lo stesso è costituito da una porzione del corpo di fabbrica Principale.

IL C.T.U.
Geometra
Cagelliotti C.

Porzione immobiliare avente destinazione d'uso commerciale e collocata al piano terra sul Lato Destro, avendo come riferimento il prospetto principale del medesimo corpo di fabbrica.

Attualmente, dal sopralluogo il c.t.u. ha constatato che l'immobile oggetto della procedura esecutiva in atti è stato dato in locazione e al momento del sopralluogo occupato dal Conduttore.

Sarà cura del C.T.U. verificare presso l'ufficio Registro di Pomezia la presenza in atti di eventuali contratti di locazione regolarmente registrati con accertamento della relativa data di stesura ed eventuali note aggiuntive e modificative rispetto ad un eventuale contratto depositato in atti.

Per quanto concerne la manutenzione e lo stato di conservazione interno ed esterno al corpo di fabbrica principale, nonché all'unità commerciale di cui in oggetto.

Per quanto allo stato di conservazione esterno, il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, rifinito con intonaco e tinta al quarzo, lo stesso non presenta particolari problemi di stabilità e/o fenomeni di fessurazione e distaccamento.

Le pareti appaiono compatte sia nella struttura cementizia (malta) sia nello strato di tinta collocato sull'intonaco, il tutto come si evince dalla documentazione fotografica.

Internamente il locale si presenta in buone condizioni, rifinito nella posa in opera di pavimentazione, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, nonché con la presenza di un servizio igienico completamente rifinito e perfettamente funzionante.

Dalla verifica ed accesso interno il c.t.u. non ha rilevato alcuna presenza di infiltrazioni sul soffitto ed altresì presenza di fenomeni di umidità per risalita capillare lungo le mura perimetrali.

In sostanza il locale appare conforme ai requisiti igienico sanitari richiesti dalle ASL di competenza in riferimento ad immobili destinati ad usi Commerciali e pertanto soggetti al pubblico.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Per quanto attiene, al proprio interno ed altresì all'entità metrica.

L. D. T. U.
Geometra
(S. M. M. M. M. M.)

Il medesimo locale si sviluppa in un unico livello e risulta così ripartito secondo quanto visionato ed appreso dalla documentazione planimetrica acquisita durante il sopralluogo :

PIANO TERRA :

- **LOCALE COMMERCIALE:**
- Posto al piano Terra con unico ingresso principale dal prospetto fronte strada , costituito da un vano ad uso commerciale con finestralure poste su i tre lati ed superficie accessoria costituita dal vano bagno collocato ad angolo sul retro del locale.
- Il tutto per una superficie commerciale di mq. 118,51 costituita rispettivamente da mq. 114,87 per il locale e di mq. 3,61 per vano Bagno.
- Esternamente a ridosso del fabbricato come già indicato in precedenza e presente un'area cortilizia di ampia metratura in parte dislocata internamente al fabbricato e delimitata da mura di cinta perimetrale con cancello d'ingresso e parte posta esternamente a ridosso della Via Principale (Via dei Castelli Romani) .
- La predetta estensione di terreno risulta asservita al corpo di fabbrica principale ed utilizzata quale area a parcheggio e spazio di manovra in comune per le unità immobiliari presenti sul manufatto (residenziali e Commerciali).

DATI CATASTALI ATTUALI: Comune di Pomezia

I. Locale Commerciale Piano T,1° Fg. 12 part.IIa 391 Sub. 506
Categ. C/1 Classe 3 Consistenza 112 vani Rend. €. 2.244,32

Per l'immobile in esecuzione in banca dati in Visura presso il catasto Urbano sono presenti due identificativi catastali per esattezza:

l'immobile risulta identificato con Sez. P* fg. 12 Part.IIa 390 C/2 classe 5 Consistenza 112 vani Rend. €. 572,65 tale identificazione è di fatto un semplice duplicato ai dati catastali già indicati in precedenza , i quali corrispondono ed identificano con esattezza l'immobile esecutato.

La stessa unità immobiliare è stata oggetto di Variazione catastale depositata in data 06/06/2007 n° Prot. , con la quale si è richiesto

U. S. T. U.
Geometra
(C. P. Belotti G.)

per la medesima unità immobiliare Variazione di Toponomastica, Cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/1 ed esatta indicazione della Particella catastale da Part.lla 390 come da precedente Visura a Part.lla 391 attuale identificativo catastale.

I dati acquisiti nella richiesta di documentazione presso il Catasto Urbano corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento, compresa l'esatta corrispondenza della Ditta catastale .*****

Il medesimo immobile risulta come da visura intestato all'esecutaria con diritti ed oneri reali di proprietà pari a 1/1.

QUESITO N°3

accerti 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 : se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati identificati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento , pur non corrispondendo a quelli attuali , hanno già precedentemente individuato l'immobile rappresentando , in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato.

In seguito all'accesso effettuato presso lo stabile , oggetto di esecuzione di pignoramento il c.t.u. , conferma la corrispondenza di quanto riportato nella nota di trascrizione in riferimento al bene pignorato realmente presente sul posto.

QUESITO N°4

proceda 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;

In seguito al sopralluogo ed acquisizione di dati metrici il c.t.u. non ha riscontrato evidenti difformità rispetto alla scheda planimetrica depositata in seguito alla richiesta di variazione catastale.


C.T.U.
Geometra
(Chilivati G.)

Pratica che risulta essere stata definita e per la quale è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia .

Concessione per la quale l'ufficio tecnico e l'ufficio condono edilizio non sono in grado di indicarne la data dell'avvenuto rilascio, in quanto dalla consultazione dell'elenco per nominativo non sono registrati i dati riferiti alla data di presentazione della Domanda di Condono e la relativa data di rilascio del permesso e di fatto di definizione dell'istanza .

Tuttavia non vi è alcuna certezza che la pratica indicata in precedenza con il n° prot. ~~XXXX~~ sia realmente riferita al fabbricato in cui trovasti ubicato l'immobile oggetto di esecuzione.

Per la stessa vi è la sola certezza che è stata presentata e molto probabilmente rilasciata al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ (padre) dell'esecutaria.

Preso atto che il c.t.u. pur richiedendone la visione, è stato impossibilitato, in quanto il fascicolo risulta irreperibile presso l'archivio comunale così come dichiarato e confermato dal dirigente dell'ufficio tecnico. Mediante comunicazione formale di cui il c.t.u. allega copia.

Il c.t.u. ritiene opportuno porre l'attenzione sulla destinazione d'uso del locale in oggetto.

Considerato che il c.t.u. non ha potuto verificare gli atti e gli elaborati grafici approvati e per i quali è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria .

Tenuto conto che non sono state depositate domande specifiche finalizzate all'ottenimento del Cambio di destinazione d'uso in corrispondenza dell'avvenuta presentazione della Variazione catastale datata 06/06/2007 .

Il c.t.u. ritiene possibile che per tale locale sia stata richiesta e rilasciata concessione Edilizia con destinazione a Locale Cantina , mentre di fatto il locale è stato utilizzato e affidato in locazione come Locale Commerciale.

Nelle perizia redatta in copia ed inviata alle parti creditrici e debitorici il C.T.U. allegnerà solo ed esclusivamente la documentazione tecnica e catastale acquisita dai vari ufficio competenti , ribadendo che sarà possibile per gli eventuali acquirenti interessati all'acquisto per incanto prendere visione del fascicolo nel caso lo stesso venga nuovamente reperito .

IL C.T.U.
Permetra
(G. P. Ballati & C.)

QUESITO N°7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del Frazionamento, alleghi, in questo caso alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico erariale.

Preso atto del reale stato dei luoghi, nella tipologia costruttiva, nella configurazione e distocazione interna dell'unità immobiliare costituita, altresì alla presenza e disposizione della superficie esterna posta ad uso esclusivo della porzione del villino Unifamiliare.

Lo scrivente ritiene possibile in ragione di quanto relazionato e visionato sul posto, nonché dalla documentazione fotografica prodotta in atti, porre all'asta il bene, predisponendo la formazione di un unico lotto.

LOTTO N°1:

2. Locale Commerciale Piano T, 1° Fg. 12 part.lla 391 Sub. 506
Categ. C/1 Classe 3 Consistenza 112 vani Rend. E. 2.244,32
avente una Superficie Commerciale utile interna di mq.118,51
comprensiva del vano servizio (Bagno) con annessa area cortilizia di
uso comune dislocata parte internamente a ridosso del fabbricato e del
medesimo locale circoscritta da apertura carrabile e muro di cinta e parte
collocata esternamente a ridosso della Via Comunale Denominata Via
dei castelli Romani, rifinita con manto di asfalto ed utilizzata
principalmente per sosta e spazio di manovra.

- o Il locale internamente è costituito da un unico ambiente con aperture finestrate e pedonali su entrambi i lati del perimetro nonostante internamente siano state realizzate alcune pareti divisorie in cartongesso per l'esposizione e vendita di carni.
- o Il locale Bagno si trova collocato ad angolo sul lato opposto all'ingresso.
- o Internamente il locale si presenta rifinito e perfettamente utilizzabile la pavimentazione è costituita da mattonelle in ceramica con tonalità

IL C.T.U.
(Geometra
CRISTOFORO G.)

- e dimensioni uniformi. Il locale bagno risulta definito e perfettamente funzionante collegato alla rete idrica ed fognaria, le pareti interne ed il soffitto risulta definito con intonaco e tinta del tipo lavabile, gli infissi sono in alluminio, gli impianti tecnologici (Elettrico) è perfettamente funzionante e presumibilmente a norma, oltre all'impianto elettrico all'interno non sono presenti impianti tecnologici di altro tipo, il locale è privo di riscaldamento e condizionamento.

Il c.t.a. conferma che alla data dell'avvenuto sopralluogo la suddetta unità abitativa si presenta nello stato in cui è rappresentata nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

QUESTITO N°8

Dica se l'immobile è pignorato solo Pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli Lotti procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del Frazionamento allegando alla relazione 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 eventuali conguagli in denaro proceda in caso contrario alla stima dell'intero c.c. e dalla L.03/06/1940 n° 1078

Così come risulta da ulteriori controlli svolti presso l'Ufficio Tecnico Erariale e presso la Conservatoria dei registri Immobiliari, il suddetto bene immobile oggetto di procedura esecutiva di pignoramento costituito da locale Commerciale posto al piano terra, risulta essere intestato e di proprietà esclusiva dell'esecutata ~~XXXXXXXXXX~~.

Proprietà di fatto acquisita al tempo del pignoramento in virtù dell'atto di divisione con rogito stipulato dal Notaio Riccardi D'Adamo il ~~XXXXXXXXXX~~, trascritto in data ~~XXXXXXXXXX~~ con la quale i germani ~~XXXXXXXXXX~~ scioglievano la comunione dei beni a loro pervenuti in successione di morte del loro padre ~~XXXXXXXXXX~~ deceduto in data ~~XXXXXXXXXX~~.

Dalla divisione dei beni e in particolare dell'immobile esecutato non risultano esservi ulteriori comproprietari.

L. C. T. U.
Registrale
(C. e. B. S. S. S. S.)

Non risulta presentato alcun rinnovo di contratto alla scadenza dei primi sei anni ovvero nell'anno 1995 ed altresì alla data odierna non risulta depositato e registrato nessun contratto di locazione per l'immobile in esecuzione ancor più riferito all'attuale conduttore.

A far data dalla presente secondo quanto riferito dal responsabile dell'ufficio registro incaricato di verificare la posizione amministrativa per l'immobile di proprietà dell'esecutata non risulta in atti nessun regolare contratto di affitto registrato a titolo per cessione di immobile in locazione al conduttore attuale del medesimo immobile.

QUESITO N°10 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della Casa coniugale.

L'immobile come indicato nel precedente quesito risulta stabilmente occupato da attività commerciale effettuata da terze persone.

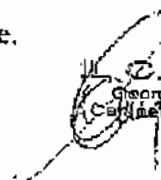
Le quale detengono il possesso del bene immobile a fronte di un canone di locazione mensile corrisposto all'esecutata.

QUESITO N°11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali o di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico, ed altresì in concomitanza al P.R.G., il c.t.u. precisa che il fabbricato ed in particolare l'unità oggetto di esecuzione immobiliare non risulta essere sottoposta a vincoli riconducibili ad Usi Civici.

Il c.t.u. conferma in riferimento al pignoramento in atti, la totale inesistenza di Vincoli artistici, storici, ambientali e paesaggistici demaniali e/o di servitù pubbliche.


C.T.U.
Geometra
Carnielotti G.

QUESITO N°12

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla -

data di trascrizione del pignoramento (L'assegnazione della casa al coniuge dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore 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 in nuda proprietà.


PREMESSA.

Sulla base di quanto descritto in precedenza, ovvero dopo aver constatato e documentato ampiamente il reale stato di fatiscenza in cui si trova attualmente l'immobile .

Il c.t.u. al fine di poter rispondere al quesito postomi e determinare così il più probabile valore di mercato , ritiene opportuno applicare solo ed esclusivamente il criterio ed il metodo generale di stima meglio conosciuta come "STIMA SINTETICA COMPARATIVA".

Lo stato dei luoghi l'individuazione esatta del fabbricato rispetto al centro Urbano , lo stato di rifinitura esterno ed interno ed altresì i materiali in esso collocati non permettono di determinare il più probabile valore di mercato applicando il metodo per Stima Analitica , la quale prevede ed ipotizza una locazione dell'immobile sul mercato degli immobili ceduti in affitto.

Pertanto il valore attuale di mercato per tale unità immobiliare , verrà desunto dal valore di mercato rilevato con la Stima Comparativa , a cui verrà successivamente applicato un coefficiente di decurtazione , calcolato su costi di mercato riferiti al mq. per opere atte ad restaurare rendere nuovamente abitabile la suddetta porzione immobiliare oggetto di esecuzione.


C.T.U.
Paolo
C. B. G. G.

Il metodo di stima sintetico consiste nel determinare l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoti ed immobili analoghi di valore noto. *****

Si tratta di avere la possibilità di potere istituire una serie di immobili di cui si conosca il loro reale valore commerciale e che possano essere comparati per tipologia e dimensioni alle unità da valutare. *****

Per far ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'Estimo Edilizio ; essi sono: *****

- Il Volume vuoto per Pieno quantificato in Metri Cubi;
- Lo sviluppo della Superficie abitativa espressa in Metri Quadri ;
- Il Numero dei Vani;

Individuati ed effettuata una prima scelta tra gli immobili di cui si è in grado di conoscere il valore Commerciale e che rictrino per le analogie sopra indicate a quelli effettivamente da periziare , e cioè effettuata la prima

Operazione, che tecnicamente viene denominata operazione di qualificazione , si procederà ad analizzare più da vicino tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono essere motivo determinante del singolo valore e più rendono simili gli immobili che li posseggono. *****

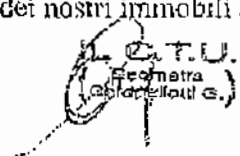
In tal modo gli immobili potranno essere raggruppati all'interno di più classi nelle quali gli immobili si presenteranno con caratteristiche omogenee. ***

Effettuata la misurazione e determinata la consistenza delle due unità immobiliari , secondo il parametro prescelto il sottoscritto si procederà alla determinazione dei rispettivi valori unitari afferenti ai singoli immobili. **

Per ogni classe e categoria di immobile verranno presi in considerazione svariati prezzi unitari , dai quali effettuando una calcolo per media aritmetica si potrà conoscere il più probabile valore di mercato di quel determinato bene simile per tipologia ed entità . *****

Infatti il prezzo più probabile nelle normali contrattazioni di mercato è di fatto quello che risulta essere applicato con maggior frequenza. *****

Concludere il nostro metodo di stima con l'atto sintetico ci porta a determinare il valore dei nostri immobili secondo la comparazione delle


G. F. U.
Roma
(Laboratori S.)

caratteristiche reali rispetto ad immobili presi come parametri rappresentativi.

In tale ipotesi di stima, o meglio applicando il descritto metodo di stima sintetica.

Il c.t.u. pone all'attenzione del Giudice Delegato la personale conoscenza del mercato immobiliare, derivante dalla particolare assiduità con la quale da anni opera nel settore, per cui i prezzi unitari afferenti gli immobili, in quanto ben noti al sottoscritto verranno applicati al parametro relativo allo sviluppo della Superficie netta residenziale e non residenziale espressa in metri quadri previa applicazione di idonei coefficienti da tenere in considerazione per le superficie non residenziali, tenuto conto che il valore per le superficie residenziali, corrisponde e si identifica con un parametro unitario pari ad 1,00. *****

Nei criteri di rilevazione di mercato dei beni immobili fissati dal regolamento, si può tenere conto di alcuni parametri quali:*****

- Ambito di Zone Omogenee;
- Diverse tipologie immobiliari;
- Particolare stato e relativa ubicazione;
- Data e/o periodo di costruzione
- Caratteristiche qualificative e specificazioni tecniche, che possano concorrere alle opportune modificazione degli indici.

Individuazione della fascia/livello di quotazione

Di ogni immobile è necessario considerare tutti i parametri relativi alla qualità e dotazione degli impianti e delle rifiniture, nonché alla tipologia di fabbricato ed al particolare contesto e localizzazione. *****

N.B. in riferimento al computo dei parametri, il valore di un immobile può essere riferito a quelli correnti. *****

In particolari casi e per particolari fattori incrementativi e/o decrementativi si può pervenire alla determinazione di valori superiori o inferiori alle fasce sopra indicate. *****

Immobili di nuova costruzione e/o recentemente ristrutturati

IL C.T.U.
Segretario
(G. P. Patti G.)

Secondo le zone in cui il bene risulta ubicato lo stesso immobile può subire un incremento dal 5% al 20% se opportunamente motivato e rapportato.**

Immobili da ristrutturare

Vengono considerati completamente da ristrutturare tutti gli immobili che richiedano almeno tre interventi tra i seguenti:*****

- Impianto Idrico
- Impianto elettrico
- Impianto Termico
- Infissi Interni ed Esterni
- Rifacimento di pavimentazione
- Ripristino di Pareti e Soffitti.

Determinazione della superficie utilizzata per i parametri commerciali:

Per il computo della superficie sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale e/o Commerciale il tecnico deve considerare:*****

- La somma delle superfici coperte utili calpestabili
- Le superficie collegate all'unità abitativa o commerciale ad uso esclusivo(Terrazze,balconi,patii , area giardinare, ecc.)
- L'eventuale area condominiale a diretta pertinenza delle unità immobiliari costitutesi nel fabbricato

Il computo delle superfici coperte sopra elencate dovrà essere effettuato

con i seguenti criteri:

1. 100% per le superfici calpestabili residenziali e commerciali
 2. 60 % per le superfici calpestabili non residenziali
- Le predette quote percentuali possono subire variazioni a giudizio del tecnico redattore in rapporto al particolare stato e ubicazione dell'immobile, ai valori tra superfici interne ed esterne e fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che possono caratterizzare il livello di qualità ambientale:*****

PARAMETRI E CARATTERISTICHE DI QUALITA' DELLE FINITURE

FACCIATA

Finiture di pregio : con rivestimenti in marmo o pietra, i alternativa costituita da pregevoli motivi decorativi;

G. T. U.
Geometra
G. T. U. (s.p.a.)

Avremmo pertanto da riscontri ed indagini effettuate sul posto che il costo al mq. per le superfici a carattere commerciale con idonea tipologia risulti essere pari a:

Costo minimo €. 2.100,00

Costo Massimo €. 2.700,00

Volendo determinare un valore medio desunto dal costo unitario delle due fasce sopra indicate avremmo che:

il costo desunto dalla media matematica è pari $(2.100,00 + 2.700,00) / 2 = 2.400,00$ mq. *****

Al valore unitario così espresso per mq. Verranno applicati in primo luogo i seguenti coefficienti atti ad decurtare e /o incrementare ulteriormente il valore commerciale, più esattamente:

- o Coefficiente di utilizzo
 - o 1,00 per superfici abitabili (appartamento)
- o Coefficienti di destinazione d'uso (SUPERFICI):
 - o 1,10 per superfici abitabili (abitazioni)
- o Coefficienti di piano
 - o 0,85 per piani T
- o Coefficienti di Funzionalità
 - o Struttura Vecchia 0,90
- o Vetustà 0,75

LOTTO N° 1

S.U.C. (Locale) P.T. mq. 118,51 x 1,00 = mq. 118,51

Superficie totale raggugliata = mq. 118,51

Determinazione del Coefficiente complessivo

Appartamento $1,00 + 1,10 + 0,85 + 0,90 + 0,75 / 5 = 0,92$

Valore dell'unità abitativa

Appartamento € 2.400,00 x (118,51 mq.) x 0,92 = €. 250.767,16

Valore Totale = € 261.674,08

2.3 STIMA ANALITICA

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire.

Avremmo quindi che : $R = R.p. - (Q + Imp + Amm.ne + Sf + Inc)$

IL C.T.U.
Geometra
(C. Spallati G.)

Dove :

- R = Reddito annuo normale
- R.p.l. = Reddito padronale lordo
- Q = quote di reintegrazione, manutenzioni e assicurazione
- Imp = Imposte e tributi vari
- Amm.ne = Spese di Amministrazione ;
- Sfe Ines = sfitto e inesigibilità;

R.p.l. = Ca + In = canone di affitto posticipato + interessi sulla cauzione.

2.3.2 Locale Commerciale

Per il Locale Commerciale in oggetto , in ragione della propria entità della proprie rifiniture interne ed esterne, tenuto conto dell'ubicazione del fabbricato nel contesto Urbano ed in presenza di servizi , dopo un'ampia indagine di mercato il C.T.U. ritiene che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo mensile di € 1200,00.

Avremmo quindi un R.p.l. pari a : 14.400,00 + interessi pari a 432,00 per un costo totale annuo di € 14.832,00*****

- *Spese medie annue a carico del proprietario*
- Quote di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari al
- $14.832,00 \times 12 \% = € 1.779,84$
- Imposta su i tributi comunali (I.C.I. - T.A.R.S.U. ecc)
- $14.832,00 \times 12 \% = € 1.779,84$
- Spese di amministrazione condominiale annue
- Sfitto e inesigibilità $14.832,00 \times 8 \% = € 1.186,56$

=====

Spese medie annue € 4.746,24

Reddito annuo netto :

$R = R.p.l. - Spese = 14.832,00 - 4.746,24 = € 10.085,76$

Determinazione del valore :

Per la capitalizzazione si assumerà un tasso (r) del 3 %.

$Vn = R/r = 10.085,76 : 0.03 = € 336.192,00$

2.4 VALORE CATASTALE Il c.t.u. ritiene opportuno indicare rappresentativamente nella perizia il valore desunto dalla rendita

IL C.T.U.
Geometra
Castelloni G.

2.5 Catastale riferita alla singola unità Immobiliare ,fermo restando che l'importo dedotto dal suddetto calcolo non sono da considerarsi idonei e pertanto non verranno inseriti nella somma dei valori al fine di ottenere dalla media matematica il valore più congruo , in quanto l'importo desunto dal valore catastale oltre ad risultare notevolmente discordante da i precedenti valori , non tiene conto in alcun modo dell'andamento di mercato, della zona in cui insiste il fabbricato nonché del loro reale stato di rifinitura esterna ed interna , incidendo così di fatto negativamente sul reale costo dell'unità immobiliare. *****

Lotto n°1

Locale Commerciale Piano T. Fig. 12 part.lla 391 Sub. 506 Categ. C/1
Classe 3 Consistenza 112 vani Rend. C. 2.244,32

Valore Catastale € 80.122,22

2.6 VALORE FINALE

Dagli importi sopra calcolati non tenendo conto del valore ottenuto dalla rendita catastale si desume in definitiva che:

2.6.1 Importo Stima Sintetica = € 261.670,08

2.6.2 Importo Stima Analitica = € 336.192,00

=====

Valore Totale Stima € 597.862,08

Valore media di Stima € 597.862,08 : 2 = € 298.931,04

L'importo sopra citato è stato estrapolato dalla media matematica dei due criteri di stima sopra indicati. *****

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO N° 1 € 298.931,04

LE.T.U.
Geometra
(Circoscrizione G.)

CONCLUSIONI

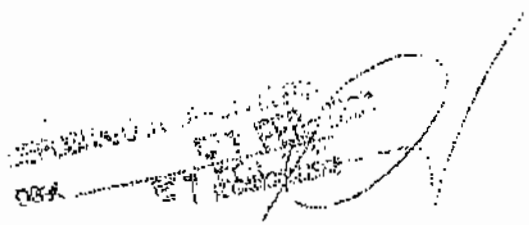
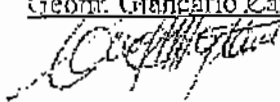
Non essendomi giunti da parte dei soggetti in causa elievi in merito ai questi e non avendo null'altro da aggiungere alla presente, ritengo di poter così concludere l'incarico ricevuto. *****

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto. *****

Resto comunque a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o informazioni in merito alla presente relazione Peritale. *****

IL C.T.U.

Geom. Giancarlo Carapellotti



DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE ALL'ASTA.

LOTTO N°1:

3. Locale Commerciale Piano I, 1° Fg. 12 partic. 391 Sub. 505
Categ. C/1 Classe 3 Consistenza 112 vani Rend. € 2.244,32
avente una Superficie Commerciale utile interna di mq. 118,51
comprensiva del vano servizio (Bagno) con annessa area cortilizia di
uso comune dislocata parte internamente a ridosso del fabbricato e del
medesimo locale circoscritta da apertura carrabile e muro di cinta e parte
collocata esternamente a ridosso della Via Comunale Denominata Via
dei castelli Romani, rifinita con manto di asfalto ed utilizzata
principalmente per sosta e spazio di manovra.

- Il locale Internamente è costituito da un unico ambiente con aperture
finestate e pedonali su entrambi i lati del perimetro nonostante
internamente siano state realizzate alcune pareti divisorie in
cartongesso per l'esposizione e vendita di camini.
- Il locale Bagno si trova collocato ad angolo sul lato opposto
all'ingresso.
- Internamente il locale si presenta rifinito e perfettamente utilizzabile
la pavimentazione è costituita da mattonelle in ceramica con tonalità
e dimensioni uniformi. Il locale bagno risulta definito e
perfettamente funzionante collegato alla rete idrica ed fognaria, le
pareti interne ed il soffitto risulta definito con intonaco e tinta del
tipo lavabile, gli infissi sono in alluminio, gli impianti tecnologici (
Elettrico) è perfettamente funzionante e presumibilmente a norma,
oltre all'impianto elettrico all'interno non sono presenti impianti
tecnologici di altro tipo, il locale è privo di riscaldamento e
condizionamento.

Valore Totale del Lotto n° 1 € 298.931,04

Quota di possesso pari ad 1/1. Importo a base D'asta = € 298.931,04

H. G.T.U.

Geom. Giancarlo Carapezzotti

