

# TRIBUNALE DI VELLETRI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 531/2011**

**Giudice Esecutore Dott. Riccardo Audino**

**UNICREDIT S.p.A.**

contro



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Mario IACOACCI**

STUDIO TECNICO ASSOCIATO di M. e G. IACOACCI  
Via della Stazione n° 3 - 00041 Cecchina (RM)  
Tel. 069341001 - Fax 069341812 - E-mail: ufficio@studioiacoacci.it

Perizia

Data

Supplemento

Data

10/07/2012

## TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare promossa da

UNICREDIT S.p.a.

contro

Esecuzione Immobiliare n. 531/11 Rinvio 23.10.12

G. E. Dott. RICCARDO AUDINO

Ill.mo Sig. G.E.

Il sottoscritto **geometra Mario IACOACCI** con studio in Albano Laziale, località Cecchina, via della Stazione n. 3, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 02.04.2012, durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

- 1) Accerti se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12;

3) Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea , sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e in tal caso , proceda l'Esperto a redigere in via preliminare una descrizione riassuntiva del beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni , secondo i quesiti posti dal n. 4 al n. 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5) Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante , con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;

6) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

7) Riferisca circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico , ovvero di natura paesaggistica e simili;

8) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;

9) Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 nonché all'art.

40 della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod. ; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata legge 47/85 , faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85;

10) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11) ecc. e così come da copia del verbale di giuramento allegata.

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI**

### **Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare n. 531/11

Nei confronti di: \_ \_ \_ \_ \_

Promossa da: UNICREDIT S.p.A.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Riccardo AUDINO

### **- RELAZIONE PERITALE -**

#### **1. Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri a firma dell'avvocato Fabio Veroni in data 05.08.11, dalla parte procedente, richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite di proprietà del signor \_ \_ \_ \_ \_ alità di

esecutato e precisamente piena proprietà di abitazione in Comune di Lariano, località Contrada Casale, piazza Cento Gocce con accesso dal civico 9, mentre l'abitazione ha il civico n. 11:

Comune di Lariano, contrada Casale, al foglio 54 con particella 447, subalterno 502, piano primo e piano sottotetto, interno 1, categoria A/7, classe 4, vani 8, Rendita € 867,65.

L'appartamento è composto da:

Piano Primo composta da corpo vano scala, vano ingresso -soggiorno - vano cucina - ripostiglio, due vani letto - due bagni, disimpegno e salone, tutto con una superficie utile di mq 174.12, corredato da balcone di mq 9,20;

Piano Sottotetto avente altezza laterale di ml 0.86 e ml 1.21, con altezza al colmo di ml 2.66, con una superficie di mq 57.14 e terrazzo di mq 42.07.

Tutto confinante con:

distacco su piazza Cento Gocce, proprietà ████████ residua proprietà, distacco su via Cento Gocce, salvo se altri.

L'unità immobiliare risulta intestata alla parte esecutata .....  
....., in piena proprietà, in virtù di atto compravendita per notaio Elena PERONE PACIFICO del 26.01.06, rep. 5.241 racc. 2.072, in cui è evidenziato che l'immobile risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01.09.67 e successivamente variato abusivamente, abuso per il quale è stata presentata domanda di Concessione in Sanatoria n. 3.741 del 02.05.1986, pratica completa dei versamenti oblativi ma ancora in corso di rilascio.

Nel vigente P.R.G. la sua destinazione è quella di zona agricola.

#### A) CRITERIO di STIMA

Prima di procedere alla ricerca del criterio di stima, è stato necessario effettuare la ricerca dell'origine legale dei beni, trattandosi di un segmento di

mercato con fabbricato adibito ad abitazione in appartamento, del tipo residenziale privato.

Accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, per la ricerca del fascicolo originario ed all'U.T.E. di Roma, ufficio catasto urbano, per la ricerca della documentazione catastale:

a) l'unità è parte di un fabbricato composto da più unità ed essere oggetto di domanda in sanatoria;

b) quanto riportato nella denuncia di accatastamento, risulta corrispondente all'attualità.

## B) INDAGINI di MERCATO

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche:

- mediante indagini dirette prendendo a riferimento nella stessa zona, beni simili con le stesse caratteristiche, sia strutturali, sia nella destinazione e sia nello stato di conservazione, oltre alla ubicazione ed alla destinazione urbanistica;
- mediante indicatori di mercato, prendendo a riferimento beni simili, oltre ai dati strutturali, allo stato di conservazione alla ubicazione urbanistica, all'anno di costruzione, si è potuto fare riferimento, una volta accertato il valore al metro quadrato del bene principale, alla legge 392/78.

Per la ricerca del valore dei beni si è adottato il criterio di stima prendendo a riferimento il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto in quel dato momento e mercato, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti. Dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale il

C.T.U. ha agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, potendo così determinare il valore di mercato in quel dato momento. La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del codice delle valutazioni immobiliari, prendendo a riferimento le superfici utili dei vari vani e destinazioni. Mentre per quanto allo stato di conservazione degli stessi, si è fatto riferimento alla legge 392/78, art. 21. Il valore è stato desunto da beni, così come riportati e valutati dal "portale immobiliare n. 1 e Tecnocasa.it" potendo riassumersi:

- valore medio è di €/mq 1.450,00 + € 1.650,00 = € 1.550,00.

L'immobile adibito ad uso residenziale abitativo, risulta essere stato precedentemente all'anno 1967 ed è stato oggetto di domanda in sanatoria, legge 47/85, con protocollo 3.741 del 02.05.86, con opere ultimate precedentemente all'anno 1982.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

***QUESITO n. 1. Accerti se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.***

Nel fascicolo è presente la certificazione ipocatastale, comprensiva di certificato notarile ed i certificati catastali, come da atto di pignoramento datato 05.08.2011 a firma dell'avv. Fabio Veroni.

Il tutto in conformità di quanto richiesto dall'art. 567 2° comma c.p.c.

Sull'immobile, foglio 54 particella 447 con il subalterno 502, abitazione al piano primo e sottotetto, risultano iscritte:

- ipoteca iscritta nel reg. gen. al n. 5.204, reg. part. n. 3.400 del 04.10.11 a favore della UNICREDIT S.P.A., pignoramento di € 151.351,46.

Tutto come da certificazione notarile e nota di trascrizione.

***QUESITO n. 2 - Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12***

La documentazione prodotta risulta completa ed idonea per il prosieguo della perizia.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è un unico lotto.

UNICO LOTTO - Piena Proprietà di - abitazione in Contrada Casale, via Cento Gocce n. 4, in Comune di Lariano, al foglio 54 con particella 447, subalterno 502, piano primo e sottotetto, interno 1, categoria A/7, classe 4, vani 8,0, Rendita € 867,65.

Tutto confinante con: distacco su piazza Cento Gocce, proprietà XXXXXXXXXX residua proprietà, distacco su via Cento Gocce, salvo se altri.

La superficie utile interna è di mq 174.12, corredato da balcone di mq 9.20, da un piano sottotetto di mq 57.14, con altezza di ml 0.86 - ml 1.21 ai lati e ml 2.66 al colmo, con terrazzo di mq 42.07.

L'immobile, come da documentazione allegata, è parte di un piccolo fabbricato ubicato fuori del centro urbano della città di Lariano, posto al confine con il territorio del Comune di Velletri, costruito precedentemente all'anno 1967 e parte è stata oggetto di denuncia a sanatoria, concessione non rilasciata anche se risultano effettuati i pagamenti, giusta pratica n. 3.741 del 02.05.86.

Gli intonaci interni, sono civili a tre strati, tinteggiati, con pavimentazione in ceramica da cm 25 x cm 25, mentre i bagni risultano rifiniti

con maioliche in ceramica fino al raggiungimento delle porte. Gli infissi interni risultano in legno e vetro semidoppio protette da persiane alla romana, mentre la porta d'ingresso è in legno tamburato, come la porta del bagno.

Gli impianti risultano:

- idrico in tubature di ferro zincato direttamente collegato all'impianto della rete idrica comunale;

- elettrico sottotraccia e sfilabile, corredato da interruttore;

- allacciato al gas di città;

- fognario collegato al collettore comunale.

***QUESITO n. 3 - Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e in tal caso , proceda l'Esperto a redigere in via preliminare una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal n. 4 al n. 12***

Sui beni pignorati la documentazione è completa ed idonea.

La documentazione allegata agli atti peritali, giusto ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

***QUESITO n. 4 - Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento***

## UNICO LOTTO

Piena Proprietà di abitazione in Contrada Casale, via Cento Gocce n. 4, in Comune di Lariano, al foglio 54 con particella 447, subalterno 502, piano primo e piano secondo sottotetto, interno 1, categoria A/7, classe 4, vani 8,0, Rendita € 867,65.

Tutto confinante con: distacco su Piazza Cento Gocce, proprietà XXXXXXXXXX residua proprietà, distacco su via Cento Gocce, salvo se altri.

La superficie utile interna è di mq 174.12, con pertinenze a balcone di mq 9.20, piano sottotetto di mq 57.14 e terrazzo di mq 42.07.

***QUESITO n. 5 - Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo.***

L'unità in oggetto risulta libera e con l'effettuazione dell'accesso forzato si è potuto accertare che sono in corso lavori di manutenzione ordinaria, vedere foto allegate, ma all'accesso non vi era nessuno.

***QUESITO n. 6 - Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato***

La parte esecutata, come riportato nell'atto di compravendita "è di stato civile libero".

***QUESITO n. 7 - Riferisca circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili***

L'unità risulta gravata dalle sole norme e regole riportate nel codice civile in materia di condominio, dai proporzionali diritti condominiali sulla corte del fabbricato, gravata da servitù di passaggio distinta con il subalterno 501.

***QUESITO n. 8 - Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente***

L'abitazione è gravata dai vincoli di codice civile, oltre al pignoramento immobiliare e dalla servitù di passaggio a favore del subalterno 501, come in atti.

***QUESITO n. 9 - Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 nonché all'art. 40 della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85***

L'unità risulta essere stata costruita precedentemente all'anno 1967 ed è stata ampliata abusivamente e per tale abuso è stata presentata domanda di concessione in sanatoria giusto protocollo n. 3.741 del 02.05.1986. La concessione in Sanatoria è ancora in corso di definizione, anche se sono stati completati gli adempimenti dei versamenti, anche oblativi.

***QUESITO n. 10 - Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque***

*fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o migliore individuazione dei beni, lotti separati*

La determina del valore ed il relativo criterio di stima è il risultato di una serie di INDAGINI di MERCATO, effettuando indagini dirette prendendo a riferimento beni nella stessa zona. Il mercato offre in questo dato momento beni simili con le stessa caratteristiche. Si è ricercato tramite il borsino immobiliare, indicatore certo del mercato, prendendo a riferimento beni simili, mentre per le pertinenze si è fatto riferimento, oltre ai dati strutturali, allo stato di conservazione alla ubicazione urbanistica, all'anno di costruzione, si è potuto fare riferimento, una volta accertato il valore al metro quadrato del bene principale, alla legge 392/78.

Per la ricerca del valore dei beni si è adottato il criterio di stima prendendo a riferimento il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto in quel dato momento e mercato, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, potendo così determinare il valore di mercato in quel dato momento. La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del codice delle valutazioni immobiliari, prendendo a riferimento le superfici utili dei vari corpi di fabbrica. Mentre per quanto allo stato di conservazione degli stessi, si è fatto riferimento alla legge 392/78, art. 21.

UNICO LOTTO - Piena Proprietà di abitazione in Contrada Casale, via Cento Gocce n. 4, in Comune di Lariano, al foglio 54 con particella 447,

subalterno 502, piano primo e sottotetto, interno 1, categoria A/7, classe 4, vani 8,0, Rendita € 867,65.

Tutto confinante con: distacco su Piazza Cento Gocce, proprietà XXXXXXXXXX residua proprietà, distacco su via Cento Gocce, salvo se altri.

La superficie utile interna è di mq 174.12, con pertinenze a balcone di mq 9.20, piano sottotetto di mq 57.14 e terrazzo di mq 42.07.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato nella zona periferica della città di Lariano, costruito da circa un trentennio ed avente ancora in corso la definizione della richiesta di domanda in sanatoria, completata degli oneri oblativi.

<b>Destinazione dell'immobile in Comune di Lariano in catasto al Foglio 54, Particella 447 subalterno 502</b>	<b>Superficie Utile</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>
<b>Al piano primo abitazione interno 1 Pertinenze balcone mq 9.20</b>	mq 174.12	1,00	mq 174.12
<b>Al piano secondo-sottotetto di mq 57.14 e terrazzo di mq 42.07</b>	mq 99.21	1.00	mq 99.21
<b>DETERMINAZIONE VALORE</b>			
<b>Stato di conservazione e manutenzione, art. 21</b>			
<b>Abitazione subalterno 502 al piano primo con pertinenza a balcone</b>	mq 174.12 mq 9.20	1,00 0.25	mq 174.12 mq 2.30
<b>Secondo - sottotetto Pertinenza a terrazzo</b>	mq 57.14 mq 42.07	0.25 0.25	mq 28.57 mq 10.51
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>			<b>MQ 215.50</b>

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE €/mq 1.550,00 x mq 215.50 = € 334.025,00

**VALORE BANDO di VENDITA € 334.000,00 (arrotondato).**

### *Oneri condominiali*

L'abitazione è parte di una piccola palazzina gravata dalle sole norme del codice civile e dalla servitù di transito a favore sulla part.lla 1355 - sub. 1 .

### *Confini dell'immobile*

L'abitazione confina: distacco su Piazza Cento Gocce , proprietà [REDACTED] residua proprietà , distacco su via Cento Gocce , salvo se altri .

### *Convenzione matrimoniale*

Come da dichiarazione riportata nell'atto di acquisto, allo stato civile è libero.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 531/11 R.G.**

### **RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**UNICO LOTTO - Piena Proprietà di - abitazione in Contrada Casale, via Cento Gocce n. 4, in Comune di Lariano, al foglio 54 con particella 447, subalterno 502, piano primo e sottotetto, interno 1, categoria A/7, classe 4, vani 8,0, Rendita € 867,65.**

**Tutto confinante con: distacco su Piazza Cento Gocce, proprietà [REDACTED] residua proprietà, distacco su via Cento Gocce, salvo se altri.**

**PREZZO A BASE D'ASTA € 334.000,00 (arrotondato).**

Il C.T.E.

Geom. Mario IACOACCI,

