

TRIBUNALE DI VELLETRI

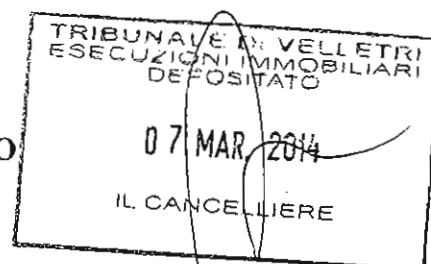
ESECUZIONE IMM.RE n° 943/2012

G.E. dott. Riccardo Audino

PROMOSSA DA:

CONTRO:

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO



ALLEGATI

- 01) verbale di accesso e contratto di affitto non registrato,
- 02) documentazione catastale (estratto di mappa, visura N.C.E.U., planimetria catastale),
- 03) documentazione comunale (licenza edilizia n. 1856 del 26.07.76 - planimetria di progetto, domanda di sanatoria L.47/85 prot. 1336/86, planimetria sanatoria, comunicazioni Comune di Labico),
- 04) planimetria stato attuale,
- 05) titolo di proprietà e nota di trascrizione correzione ordinanza di affrancazione formalità 2566 del 29.06.2012,
- 06) documentazione fotografica,
- 07) atto di pignoramento, nota di trascrizione pignoramento e istanza di vendita,
- 08) certificato del dott. Carlo Pennazzi Catalani, notaio in Velletri, del 07.03.2013 e relazione dott. Rodolfo Jannitti Piromallo, notaio in Ariccia, del 14.10.2013,
- 09) descrizione del bene,
- 10) cd-rom - due copie - contenente l'elaborato peritale e i relativi allegati;

L'ESPERTO



TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMM.RE n° 943/2012

G.E. dott. Riccardo Audino

PROMOSSA DA:

.....

CONTRO:

.....

^^^^^^

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto geom. Michele Casadonte, domiciliato in Velletri con Studio in Corso della Repubblica 12, nominato dal G.E. "Esperto" nella esecuzione immobiliare in oggetto, all'udienza del 07.11.2013, 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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art.40, comma 6° della legge. 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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 comprese);

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.

Nel pignoramento immobiliare del 09.10.2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri formalità n. 346 del 01.02.2013, a favore di....., il bene è individuato come segue.

Immobile in Comune di Labico (Roma), località Pinzerone, via Sandro Pertini 12 e precisamente:

- appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, salone, tre camere, cucina, doppi servizi e accessori.

La descritta unità immobiliare è rappresentata nel catasto dei fabbricati del Comune di Labico, al foglio di mappa 8 con la particella 243 sub 2, cat. A/7, Cl. 1, vani 6, RC euro 619,75, Via della Cona 14, piano 1°.

Evidenziato il bene oggetto di esproprio, l'esperto risponde ai quesiti.

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c....; ecc.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificato del dott. Carlo Pennazzi Catalani, notaio in Velletri, del 07.03.2013, depositato in cancelleria in data 03.05.2013, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Da tale certificato risulta quanto segue.

PROVENIENZE

- formalità n. 3506 del 29.09.2005 – RR.II. Velletri - atto di vendita notaio Arangio di Subiaco, in data 16.09.2005, a favore dicontro, relativo all'appartamento oggetto di esproprio.
- Formalità 1421 del 06.06.1980 – RR.II. Velletri - a favore di e contro....., avente per oggetto “utile dominio della quota pari a ½ indivisa del terreno distinto in catasto al foglio 8, p.lla 243, di are 11,65, e il diritto di superficie sul lastrico solare dell'immobile al piano

terra (con lo stesso atto attribuito a, al fine di edificare su detto piano terra una unità immobiliare unica.

- Formalità 518 del 22.02.2000, la ha affrancato i diritti della quota pari a $\frac{1}{2}$ indiviso del diretto dominio sulla particella 243 sub 2. Tale indicazione dei diritti affrancati sulla particella 243 sub 2 nell'ordinanza di affrancazione suddetta è riportata tanto nel titolo quanto nella nota.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

- Iscrizione formalità n. 1267 del 29.05.2005, ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo a rogito del notaio in data 16.09.2005, rep. 1502/601, a favore della....., per la complessiva somma di € 400.000,00 di cui € 250.000,00 capitale avente durata 29 anni. Detta ipoteca grava sulla porzione immobiliare in oggetto.
- Trascrizione formalità n. 346 del 4.03.2013, pignoramento immobiliare del Tribunale di Velletri in data 01.02.2013, gravante su immobile in oggetto.

La relazione relativa all'esame della sopra citata documentazione art. 567, è stata effettuata dott. Rodolfo Jannitti Piromallo, notaio in Ariccia, del 14.10.2013. In tale relazione si osserva:

- Si deve rilevare che nel primo atto di provenienza ultraventennale dell'immobile pignorato del 1980 il bene era costituito dall'utile dominio in ragione di $\frac{1}{2}$ indiviso del terreno distinto in catasto al foglio 8, particella 243, di are 11,65 e dal diritto di superficie sul lastrico solare dell'immobile al piano terra (con lo stesso attribuito al sig.) al fine di edificare su detto piano terra una unità immobiliare, vedasi punto 3.

- che il titolo in base al quale il debitore esecutato può dirsi proprietario del bene pignorato è costituito dall'atto e dalla formalità indicata nel precedente punto 2) nella quale si parla di piena proprietà;
 - che nel certificato notarile ex art. 567 cpc come dagli atti e dalle trascrizioni verificate risulta che con ordinanza di affrancazione emessa dalla Pretura di Palestrina del 18.06.1998 rep. n° 156610 e debitamente trascritta a Velletri il terreno su cui sorge il fabbricato era gravato da un diretto dominio affrancato solo per il 50% e gravante sull'immobile in oggetto mentre non c'è traccia dell'affrancazione dell'altro 50%. Probabilmente si tratta di un refuso tecnico in quanto l'affrancazione non può riguardare una quota indivisa di un bene ma il bene stesso per intero se sussistono le condizioni per la sua affrancazione.
- Comunque l'affrancazione di un diretto dominio essendo in esclusiva facoltà del proprietario di effettuarla potrà essere effettuata, se necessario anche dall'eventuale aggiudicatario, purchè la situazione giuridica emerga nella relazione del CTU.

Preso atto di quanto riportato nelle sopracitate relazioni notarili, relativamente alla non corretta affrancazione del bene, lo scrivente ha provveduto ad effettuare nuova visura presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri ed ha accertato che con ordinanza di affrancazione del 02.04.12 – Tribunale di Tivoli – Sezione Palestrina, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri formalità 2566 del 29.06.2012, il Giudice ha disposto la correzione dell'ordinanza di affrancazione emessa il 18.06.1998 dichiarando l'affrancazione a favore di dell'immobile sito in Labico, foglio 8 particella 243 ed annesso fabbricato sub 2, sub3 e sub 4 , distinto part. 243 pro indiviso part.343 sub 4 piano terra fabbricato, part.

243 sub 2 piano primo proprietà esclusiva part. 243 sub 3 piano
secondo fabbricato piano secondo proprietà esclusiva

Pertanto l'immobile oggetto di stima è completamente affrancato

^^^^^^

2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato.....; ecc.

L'Esperto ha inviato all'esecutato , a mezzo racc. a.r. e presso il domicilio riportato in atti, comunicazione di inizio operazioni peritali per il giorno 29.11.2013, ore 11,00. A seguito indisponibilità da parte della, l'inizio delle operazioni peritali è stato spostato al giorno 09.12.2013.

Il tale data lo scrivente si è recato presso l'immobile oggetto di esproprio ove ha trovato la sig.ra, proprietaria esecutata, e il sig.locatario dell'immobile. Il CTU, alla presenza degli intervenuti, ha effettuato le ricognizioni e i rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico.

Tutte le attività svolte in sede di accesso sono riportate nell'allegato verbale.

Descrizione immobile

Appartamento sito in Labico, Via S. Pertini n. 12, piano primo, composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, corridoio, tre camere, due bagni e due balconi.

Superfici

Superficie coperta mq 150,00 – S.U mq 130,00 – superficie balconi mq 16,00.

Dati Catastali

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. di Roma, comune censuario di Labico, con ditta intestata a, con i seguenti identificativi:

foglio 8, particella 243 sub 2, Cat. A/7, Cl. 1, vani 6, rendita € 619,75.

Confinanti.

L'immobile confina con: distacco su particelle 242, 584 e 585, distacco su Via Pertini, vano scala, salvo altri.

Rifiniture

L'unità immobiliare presenta le seguenti rifiniture: intonaci interni del tipo civile in parte tinteggiati ed in parte rivestiti con parati di carta, pavimenti interni ed esterni in piastrelle di gres ceramico tipo monocotto, pavimenti terrazzi in piastrelle tipo clinker, porte interne tamburate in legno trattato al naturale, portoncino ingresso in legno, pavimenti e rivestimenti bagni e cucina in piastrelle di gres porcellanato, infissi finestre con sportelli a vetri in legno douglas e serrande avvolgibili in p.v.c., servizi igienici con sanitari e rubinetteria, impianto idrico con rete di distribuzione acqua calda e fredda, impianto elettrico in fil tubo, impianto di riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano, scala condominiale di accesso con rivestimento gradini in marmo coreno e ringhiera in ferro, portone vano scala in profilati di alluminio.

Stato di manutenzione e conservazione: buono

Tenuto conto dello stato di rifinitura, infissi e di impianti, l'edificio deve ritenersi di classe energetica "G".

^^^^^^^

3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), ecc.*

Il pignoramento individua correttamente il bene oggetto di stima.

^^^^^^^^

4) *procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni.....; ecc.*

Non è stato necessario procedere a variazioni catastali.

^^^^^^^^

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....;ecc.

Trattasi di porzione di fabbricato.

^^^^^^

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.; ecc.

L'appartamento è porzione di edificio realizzato con pratica edilizia n. 154/76 – intestata a, licenza edilizia prot. 1856 del 26.07.1976 . Le opere di realizzazione sono state effettuate con un impianto planimetrico difforme al progetto autorizzato. Per le difformità dell'appartamento la sig.ra..... ha richiesto sanatoria edilizia prot. 1336 del 27.03.1987 – prot. Ufficio Condonò n° 249 – non ancora definita per inottemperanza alla comunicazione inviata dal Comune di Labico con nota prot. 721 del 02.02.2011, avente per oggetto le richieste di pagamento somme e di documentazione integrativa, il tutto finalizzato al rilascio della concessione a sanatoria.

Gli importi richiesti riguardano:

euro	1.183,30	per conguaglio oblazione,
euro	1.050,97	per oneri concessori,
euro	300,00	per diritti di segreteria,
euro	77,47	per diritti di istruttoria,
euro	30,00	per integrazione diritti di segreteria,
euro	<u>105,10</u>	per integrazione oneri concessori.

Totale € 2.681,84

Documentazione integrativa richiesta

- Cartografia PRG e Catastale. Certificazione regolarità contributiva ICI e TARSU. Autorizzazione ASL impianto smaltimento acque reflue. Visura catastale – Docfa ed inserimento in mappa.

Nella nota in oggetto è riportato che quanto richiesto doveva essere improrogabilmente presentato entro il termine di gg. 30 dalla data di ricevimento. Trascorso tale periodo l'Ufficio avrebbe applicato tutti gli articoli di legge (L.47/85) per l'acquisizione del bene da parte del Comune.

In conseguenza di quanto sopra lo scrivente ha inoltrato istanza al Comune per conoscere se fossero state poste in essere procedure per l'acquisizione dell'immobile. A tale richiesta il Comune ha risposto dichiarando la non sussistenza di procedure di acquisizione.

In relazione a quanto precede, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spesa, alla definizione della richiesta di sanatoria Legge 47/85, prot. 1336 del 27.03.1986 – prot. Ufficio Condono n° 249.

E' opportuno evidenziare che nell'atto di vendita notaio, del 16.09.2005, a favore di contro, relativo all'appartamento oggetto di esproprio, non è stata indicata l'esistenza della richiesta di sanatoria edilizia L. 47/85 prot. 1336 del 27.03.1986 – prot. Ufficio Condono n° 249.

^^^^^^

7) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti....; ecc.*

Il bene dovrà essere venduto in un unico lotto e precisamente:

Quota e diritti di proprietà pari a 1/1.

Appartamento sito in Labico, Via S. Pertini n. 12, piano primo, composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, corridoio, tre camere, due bagni e due balconi.

Superfici

Superficie coperta mq 150,00 – S.U mq 130,00 – superficie balconi mq 16,00.

Dati Catastali

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. di Roma, comune censuario di Labico, con ditta intestata a, con i seguenti identificativi:

foglio 8, particella 243 sub 2, Cat. A/7, Cl. 1, vani 6, rendita € 619,75.

Confinanti.

L'immobile confina con: distacco su particelle 242, 584 e 585, distacco su Via Pertini, vano scala, salvo altri.

VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

^^^^^^^^

8) *dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota.....; ecc.*

L'immobile è interamente pignorato.

^^^^^^^^

9) *accertare se l'immobile è libero o occupato.....; ecc.*

L'appartamento è occupato dal sig..... con contratto di locazione del 06.02.2011 non registrato. Tale stato locativo è stato portato a conoscenza del G.E, con comunicazione depositata in Cancelleria il 20.12.2013.

^^^^^^^^

10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge.....; ecc.*

Non ricorrono le fattispecie enunciate nel quesito.

^^^^^^^^^^

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali, ecc.

Per quanto è stato possibile accertare non esiste alcuno dei vincoli oggetto del presente quesito. Inoltre non esistono diritti demaniali, o usi civici o oneri di natura condominiale insoluti.

^^^^^^^^^^

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima....;ecc.

CRITERI DI STIMA

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

a – Con metodo analitico mediante capitalizzazione dei redditi.

b – Con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona. Parametro adottato “metro quadrato di superficie coperta”.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca e l'accertamento del più probabile prezzo di mercato. Il tutto strettamente connesso con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

STIMA

1° Metodo

Determinazione valore mediante capitalizzazione dei redditi

Il reddito posto a base di valutazione, determinato con separata analisi, è stato calcolato in conformità degli attuali canoni di locazione vigenti in zona, tenendo conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative e dello stato autorizzato dell'immobile.

Reddito annuo lordo = Canone annuo di locazione

$$€ 700,00 \text{ mese} \times 12 = € 8.400,00$$

Spese annue a carico del proprietario

Manutenzione e reintegrazione, assicurazione, amministrazione, sfitti ed inesigibilità, imposte e registrazione contratto. Quota complessiva di incidenza: determinata pari al 30% del reddito lordo.

Saggio di capitalizzazione

In base alle indagini eseguite, tenuto conto delle specifiche ed intrinseche caratteristiche dell'immobile in esame e del rischio di investimento, si fissa un saggio di capitalizzazione pari al 2,50%.

Determinazione valore

$$\text{Reddito netto} = € 8.400,00 - 30\% = € 8.400,00 - 2.520,00 = € 5.880,00$$

$$V = € 5.880,00 : 0,025 = € 235.200,00$$

2° Metodo

Determinazione valore mediante applicazione del più probabile prezzo di mercato.

Esperate opportune indagini di mercato, preso atto delle quotazioni di beni simili o assimilabili in zona, tenuto conto delle offerte delle più accreditate agenzie immobiliari presenti in loco e delle quotazioni indicate nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si procede alla determinazione del valore con l'adozione delle seguenti quotazioni unitarie:

- Superficie coperta = euro 1.500,00/mq
- Superficie terrazzo = euro 450,00/mq.

Determinazione valore

- Superficie coperta abitazione

$$\text{mq } 150,00 \times 1.500 = \quad \quad \quad € \quad 225.000,00$$

- Superficie terrazzo

mq 16,00 x 450,00 = € 7.200,00

Sommano € 232.200,00

Dalla media delle risultanze calcolate con i due metodi di stima, si determina la seguente valutazione:

€ (235.200,00 + 232.200,00) : 2 = € 233.700,00

Detrazioni:

A) Costi di definizione sanatoria L.47/85 prot. 1336

del 27.03.1986 – prot. Ufficio Condonò n° 249.

A corpo € 8.700,00

DETERMINAZIONE VALORE STATO ATTUALE

232.500,00 – 8.700,00 = euro 225.000/00

Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

^^^^^^

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione.....; ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione contenente le risposte a tutti i quesiti di incarico.

^^^^^^

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica.....; ecc

IL C.T.U. ha provveduto ad inviare nelle forme di rito, a mezzo posta raccomandata, copia del presente elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e ai debitori, entro i 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (25.03.2014), assegnando alle parti termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza, per far pervenire allo scrivente note di osservazione al proprio elaborato.

15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione.....ecc.

Se perverranno osservazioni da parte del Creditore procedente e/o da parte dell'esecutato, lo scrivente interverrà all'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita (25.03.2014) per rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

^^^^^^^^

16) depositare, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata.....;

Il C.T.U. ha depositato l'elaborato peritale entro il termine di gg. 10 prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, sia su supporto cartaceo e sia su supporto informatico cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

^^^^^^^^

17) allegare alla relazione documentazione fotografica.....;

La documentazione fotografica è allegata alla presente relazione. (supporto cartaceo e cd-rom)

^^^^^^^^

18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale.....;ecc.

Alla relazione sono allegati: 01) verbale di accesso, 02) documentazione catastale (estratto di mappa, visura N.C.E.U., planimetria catastale), 03) documentazione comunale (licenza edilizia n. 1856 del 26.07.76 - planimetria di progetto, domanda di sanatoria L.47/85 prot. 1336/86, planimetria sanatoria, comunicazioni Comune di Labico), 04) planimetria stato attuale, 05) titolo di proprietà e nota di trascrizione correzione ordinanza di affrancazione formalità 2566 del 29.06.2012,

06) documentazione fotografica, 07) atto di pignoramento, nota di trascrizione pignoramento e istanza di vendita, 08) certificato del dott. Carlo Pennazzi Catalani, notaio in Velletri, del 07.03.2013 e relazione dott. Rodolfo Jannitti Piromallo, notaio in Ariccia, del 14.10.2013, 09) descrizione del bene, 10) cd-rom – due copie - contenente l'elaborato peritale e i relativi allegati;

^^^^^^

19) segnalare tempestivamente.....; ecc

Non si sono avuti ostacoli all'accesso.

^^^^^^

20) provvedere a redigere, su apposito foglio.....; ecc.

La descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento sono allegati alla presente, in triplice copia e su foglio a parte.

^^^^^^

21) estrarre copia del fascicolo; ecc.

Il fascicolo dell'esecuzione non è stato consegnato allo scrivente.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto Esperto così conclude:

La vendita oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare n° 943/12 promossa..... contro:, deve essere effettuata in un unico lotto ed in conformità di quanto riportato nella seguente descrizione:

UNICO LOTTO

Quota e diritti di proprietà pari a 1/1 di:

Appartamento sito in Labico, Via S. Pertini n. 12, piano primo, composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, corridoio, tre camere, due bagni e due balconi.

Superfici

Superficie coperta mq 150,00 – S.U mq 130,00 – superficie balconi mq 16,00.

Dati Catastali

L’immobile è riportato nel N.C.E.U. di Roma, comune censuario di Labico, con ditta intestata a....., con i seguenti identificativi:

foglio 8, particella 243 sub 2, Cat. A/7, Cl. 1, vani 6, rendita € 619,75.

Confinanti.

L’immobile confina con: distacco su particelle 242, 584 e 585, distacco su Via Pertini, vano scala, salvo altri.

VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D’ASTA

Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

Stante la presenza di opere da definire con sanatoria L. 47/85, l’acquirente, come nelle vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che, una volta avvenuto, il trasferimento non può essere messo in discussione.

^^^^^

Tanto doveva il sottoscritto per l’adempimento dell’incarico conferitogli.

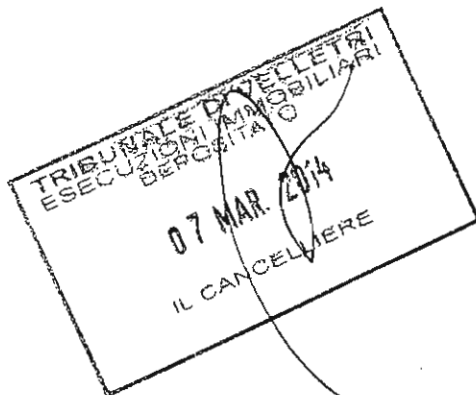
Allegati:

- 01) verbale di accesso e contratto di affitto non registrato,**
- 02) documentazione catastale (estratto di mappa, visura N.C.E.U., planimetria catastale),**

- 02) documentazione catastale (estratto di mappa, visura N.C.E.U., planimetria catastale),
- 03) documentazione comunale (licenza edilizia n. 1856 del 26.07.76 - planimetria di progetto, domanda di sanatoria L.47/85 prot. 1336/86, planimetria sanatoria, comunicazioni Comune di Labico),
- 04) planimetria stato attuale,
- 05) titolo di proprietà e nota di trascrizione correzione ordinanza di affrancazione formalità 2566 del 29.06.2012,
- 06) documentazione fotografica,
- 07) atto di pignoramento, nota di trascrizione pignoramento e istanza di vendita,
- 08) certificato del dott. Carlo Pennazzi Catalani, notaio in Velletri, del 07.03.2013 e relazione dott. Rodolfo Jannitti Piromallo, notaio in Ariccia, del 14.10.2013,
- 09) descrizione del bene,
- 10) cd-rom – due copie - contenente l'elaborato peritale e i relativi allegati;
- Velletri 03.02.2014

L'ESPERTO

(geom. Michele Casadonte)



TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMM.RE n° 943/2012

G.E. dott. Riccardo Audino

PROMOSSA DA:

CONTRO:

^^^^

DESCRIZIONE DEL BENE

La vendita deve essere effettuata in unico lotto ed in conformità di quanto riportato nella seguente descrizione:

UNICO LOTTO

Quota e diritti di proprietà pari a 1/1 di:

Appartamento sito in Labico, Via S. Pertini n. 12, piano primo, composto da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, corridoio, tre camere, due bagni e due balconi.

Superfici

Superficie coperta mq 150,00 – S.U mq 130,00 – superficie balconi mq 16,00.

Dati Catastali

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. di Roma, comune censuario di Labico, con ditta intestata a con i seguenti identificativi:

foglio 8, particella 243 sub 2, Cat. A/7, Cl. 1, vani 6, rendita € 619,75.

Confinanti.

L'immobile confina con: distacco su particelle 242, 584 e 585, distacco su Via Pertini, vano scala, salvo altri.

VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 225.000,00 (duecentoventicinquemila/00)

Stante la presenza di opere da definire con sanatoria L. 47/85, l'acquirente, come nelle vendite "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che, una volta avvenuto, il trasferimento non può essere messo in discussione.

Autorizzazioni edilizie

L'appartamento è porzione di edificio realizzato con pratica edilizia n. 154/76 – intestata a _____ licenza edilizia prot. 1856 del 26.07.1976 . Le opere di realizzazione sono state effettuate con un impianto planimetrico difforme al progetto autorizzato. Per le difformità dell'appartamento la sig.ra _____ ha richiesto sanatoria edilizia prot. 1336 del 27.03.1987 – prot. Ufficio Condono n° 249 – non ancora definita per inottemperanza alla comunicazione inviata dal Comune di Labico con nota prot. 721 del 02.02.2011, avente per oggetto le richieste di pagamento somme e di documentazione integrativa, il tutto finalizzato al rilascio della concessione a sanatoria.

Gli importi richiesti riguardano:

euro	1.183,30	per conguaglio oblazione,
euro	1.050,97	per oneri concessori,
euro	300,00	per diritti di segreteria,
euro	77,47	per diritti di istruttoria,
euro	30,00	per integrazione diritti di segreteria,
euro	<u>105,10</u>	per integrazione oneri concessori.

Totale € 2.681,84

Documentazione integrativa richiesta

- Cartografia PRG e Catastale. Certificazione regolarità contributiva ICI e TARSU. Autorizzazione ASL impianto smaltimento acque reflue. Visura catastale – Docfa ed inserimento in mappa.

Nella nota in oggetto è riportato che quanto richiesto doveva essere improrogabilmente presentato entro il termine di gg. 30 dalla data di ricevimento. Trascorso tale periodo l'Ufficio avrebbe applicato tutti gli articoli di legge (L.47/85) per l'acquisizione del bene da parte del Comune.

In conseguenza di quanto sopra lo scrivente ha inoltrato istanza al Comune per conoscere se fossero state poste in essere procedure per l'acquisizione dell'immobile. A tale richiesta il Comune ha risposto dichiarando la non sussistenza di procedure di acquisizione.

In relazione a quanto precede, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spesa, alla definizione della richiesta di sanatoria Legge 47/85, prot. 1336 del 27.03.1987 – prot. Ufficio Condono n° 249.

E' opportuno evidenziare che nell'atto di vendita notaio Arangio di Subiaco, del 16.09.2005, a favore di _____ contro _____ relativo all'appartamento oggetto di esproprio, non è stata indicata l'esistenza della richiesta di sanatoria edilizia L. 47/85 prot. 1336 del 27.03.1987 – prot. Ufficio Condono n° 249.

Stato Locativo

L'abitazione è occupata dal _____ con contratto di locazione del 06.02.2011 non registrato. Non opponibile alla procedura

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificato del dott. Carlo Pennazzi Catalani, notaio in Velletri, del 07.03.2013, depositato in cancelleria in data 03.05.2013, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Da tale certificato risulta quanto segue

PROVENIENZE

- formalità n. 3506 del 29.09.2005 – RR.II. Velletri - atto di vendita notaio Arangio di Subiaco, in data 16.09.2005, a favore di
contro relativo all'appartamento oggetto di esproprio.
- Formalità 1421 del 06.06.1980 – RR.II. Velletri - a favore di
e contro avente per oggetto "utile dominio della quota pari a ½ indivisa del terreno distinto in catasto al foglio 8, p.lla 243, di are 11,65, e il diritto di superficie sul lastrico solare dell'immobile al piano terra (con lo stesso atto attribuito a
al fine di edificare su detto piano terra una unità immobiliare unica.
- Formalità 518 del 22.02.2000, la sig.ra ha affrancato i diritti della quota pari a ½ indiviso del diretto dominio sulla particella 243 sub 2. Tale indicazione dei diritti affrancati sulla particella 243 sub 2 nell'ordinanza di affrancazione suddetta è riportata tanto nel titolo quanto nella nota.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione formalità n. 1267 del 29.05.2005, ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo a rogito del notaio Arangio di Subiaco, in data 16.09.2005, rep. 1502/601, a favore della BHW Bausparkasse AG con sede in Bolzano, per la complessiva somma di € 400.000,00 di cui €

250.000,00 capitale avente durata 29 anni. Detta ipoteca grava sulla porzione immobiliare in oggetto.

- Trascrizione formalità n. 346 del 4.03.2013, pignoramento immobiliare

del Tribunale di Velletri in data 01.02.2013, gravante su immobile in oggetto.

La relazione relativa all'esame della sopra citata documentazione art. 567, è stata effettuata dott. Rodolfo Jannitti Piromallo, notaio in Ariccia, del 14.10.2013. In tale relazione si osserva:

- Si deve rilevare che nel primo atto di provenienza ultraventennale dell'immobile pignorato del 1980 il bene era costituito dall'utile dominio in ragione di ½ indiviso del terreno distinto in catasto al foglio 8, particella 243, di are 11,65 e dal diritto di superficie sul lastrico solare dell'immobile al piano terra (con lo stesso attribuito al sig.
al fine di edificare su detto piano terra una unità immobiliare, vedasi punto 3.
- che il titolo in base al quale il debitore esecutato può dirsi proprietario del bene pignorato è costituito dall'atto e dalla formalità indicata nel precedente punto 2) nella quale si parla di piena proprietà;
- che nel certificato notarile ex art. 567 cpc come dagli atti e dalle trascrizioni verificate risulta che con ordinanza di affrancazione emessa dalla Pretura di Palestrina del 18.06.1998 rep. n° 156610 e debitamente trascritta a Velletri il terreno su cui sorge il fabbricato era gravato da un diretto dominio affrancato solo per il 50% e gravante sull'immobile in oggetto mentre non c'è traccia dell'affrancazione dell'altro 50%. Probabilmente si tratta di un refuso tecnico in quanto l'affrancazione

non può riguardare una quota indivisa di un bene ma il bene stesso per intero se sussistono le condizioni per la sua affrancazione.

Comunque l'affrancazione di un diretto dominio essendo in esclusiva facoltà del proprietario di effettuarla potrà essere effettuata, se necessario anche dall'eventuale aggiudicatario, purchè la situazione giuridica emerga nella relazione del CTU.

Preso atto di quanto riportato nelle sopracitate relazioni notarili, relativamente alla non corretta affrancazione del bene, lo scrivente ha provveduto ad effettuare nuova visura presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri ed ha accertato che con ordinanza di affrancazione del 02.04.12 – Tribunale di Tivoli – Sezione Palestrina, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri formalità 2566 del 29.06.2012, il Giudice ha disposto la correzione dell'ordinanza di affrancazione emessa il 18.06.1998 dichiarando l'affrancazione a favore di

dell'immobile sito in Labico, foglio 8 particella 243 ed annesso fabbricato sub 2, sub3 e sub 4 , distinto part. 243 pro indiviso part.343 sub 4 piano terra fabbricato, part. 243 sub 2 piano primo proprietà esclusiva

part. 243 sub 3 piano secondo fabbricato piano secondo proprietà esclusiva

Pertanto l'immobile oggetto di stima è completamente affrancato.

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta ed estrazione dei seguenti allegati: verbale di accesso, documentazione catastale (estratto di mappa, visura N.C.E.U., planimetria catastale), documentazione comunale (licenza edilizia n. 1856 del 26.07.76 - planimetria di progetto, domanda di sanatoria L.47/85 prot. 1336/86, planimetria sanatoria, comunicazioni Comune di Labico), planimetria stato attuale, titolo di proprietà e nota di

trascrizione correzione ordinanza di affrancazione formalità 2566 del
29.06.2012, documentazione fotografica,
Velletri 03.02.2013

L'ESPERTO

(geom. Michele Casadonte)



**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO - AI SENSI
DELL'ART. 3 co. 1 LEGGE 431/1998**

La

in appresso detto locatore,

LOCA

al

in appresso detto

conduttore che accetta l' unità immobiliare sita in
Labico, Via S. Pertini, 12, posta al piano primo.

1) **DURATA** - La locazione avrà la durata di anni 4 + 4 e
cioè dal 06/02/2011 al 05/02/2015 compreso. Copia delle

3) **CANONE** - Il canone annuale di locazione viene tra le
parti concordato in € 4800,00 (quattromilaottocento/00)
da corrisondersi in ratei mensili anticipati, di €
400,00 (quattrocento/00) ciascuno.

4) **AGGIORNAMENTO** - Essendo un contratto pluriennale, il
canone come sopra pattuito, sarà annualmente aggiornato
nella misura prevista dalle variazioni dei prezzi degli
indici al consumo previsti dall'ISTAT.

5) **ONERI ACCESSORI** - Le parti pattuiscono che sono a
carico del conduttore le spese di riscaldamento,
fornitura elettrica, fornitura del gas, nettezza urbana,
servizio di pulizia e quelle relative alla fornitura
degli altri servizi comuni: alla manutenzione degli
impianti comuni della casa.

6) **PAGAMENTO** - Il canone mensile di locazione si paga a
mezzo contanti direttamente nel domicilio del locatore
con l'emissione della relativa ricevuta.

7) **STATO LOCATIVO** - Il conduttore riconosce di ricevere
in consegna l'immobile in buono stato ed idoneo all'uso
convenuto, e di aver verificato preventivamente l'unità

immobiliare, gli accessori e gli impianti. Si obbliga, al momento del rilascio, a restituirlo nello stato in cui è stato consegnato, impegnandosi, durante il periodo locatizio ad eseguire tutte le opere di manutenzione e riparazione che si rendono necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare. Si precisa che l'immobile oggetto del presente contratto viene locato non compreso di mobilio.

8) **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE** - Sono vietati la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge; è inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Il locatore avrà facoltà di avvalersi di detta clausola in ogni momento e qualunque sia il periodo di tempo trascorso dal mutamento di destinazione o dal giorno in cui il locatore ne avrà preso conoscenza. E' vietata la sublocazione parziale e totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge. Gli occupanti dell'alloggio sono: N. 3 (tre) di persone.

9) **MANCATO PAGAMENTO** - Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone entro i 20 giorni in misura superiore a due mensilità costituisce inadempimento contrattuale ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, "Clausola risolutiva espressa", le parti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite; la risoluzione si verifica di diritto, quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva.

10) **CAUZIONE** - A garanzia delle obbligazioni del presente contratto, il conduttore versa al locatore una cauzione pari a n. due mensilità: questa sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e previo l'integrale pagamento del canone e di tutte le spese accessorie a carico del conduttore.

11) **SPESE STRAORDINARIE** - Qualora si eseguano nell'immobile locato o nel condominio rilevanti opere anche se non improrogabili o comunque opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, rinnovo di impianti, il canone corrisposto potrà essere integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati; l'aumento decorrerà dall'ultimazione delle opere senza onere di preventiva richiesta.

12) **RIPARAZIONI** - Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 C. C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in ripristino a fine locazione. Si specifica che viene

rilasciata al conduttore l'attestato di certificazione energetica.

13) **RECESSO** - Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera A.R. da inviarsi al locatore almeno sei mesi prima dalla data di rilascio dei locali. In tal caso il conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone, le spese accessorie e di riscaldamento oltre a corrispondere al locatore l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

14) **REGISTRAZIONE CONTRATTO** - Le parti si accordano per optare sul regime facoltativo della cosiddetta "cedolare secca" previsto dall'art. 3 del D. Lgs. 23/2011.

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli specificatamente e in particolare gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14.

Labico, 06/02/2011

Il conduttore