

TRIBUNALE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- ESEC. N. 764/13 -

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

RINVIO AL 21/10/2014

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

Cap. I° - Premessa ed operazioni peritali:

Il sottoscritto Geom. Andrea Novelli, con studio in Nettuno, via Labro 6, riceveva incarico dal Giudice Delegato Chiar.mo Dott. Riccardo Audino, di eseguire Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe. All'Udienza del 2 Luglio 2014, lo scrivente prestava giuramento di rito, dinanzi lo stesso Giudice Delegato, il quale poneva al C.T.U. i quesiti di prassi nelle procedure esecutive immobiliari, più avanti singolarmente richiamati. Il sottoscritto, previo avviso alla parte esecutata, con raccomandata postale A.R., fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 5 Agosto 2014, alle ore 10:30, in Comune di Rocca di Papa, al civico 44 di via Fosso Martino, ove è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione. A tale giorno, non trovando nessuno, lo scrivente lasciava avviso scritto presso la cassetta postale. Successivamente, previo accordo telefonico, veniva contestualmente fissato nuovo accesso per il giorno 25 agosto 2014 alle ore 10:30. In seguito lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Urbano di Roma, in cui reperiva la planimetria ed il certificato catastale dell'immobile in oggetto, che si allegano alla presente relazione. Durante l'accesso in loco, nel centro storico del Comune di Rocca di Papa, lo scrivente prendeva cognizione diretta sullo stato attuale dell'immobile, prendendo appunti sui materiali impiegati e loro stato di manutenzione e

consegna; con l'ausilio di personale subalterno sono stati eseguiti i necessari rilievi, con misurazione diretta, necessari a rilevare l'esatta dimensione della superficie interna del locale e degli accessori di esclusiva pertinenza. Sono state altresì eseguite delle foto esplicative, sia all'interno che all'esterno, che si allegano alla presente. Al termine delle operazioni in loco, veniva redatto apposito Verbale di Accesso, alla presenza del sig. [REDACTED] che si allega alla presente relazione. Successivamente il sottoscritto si recava presso il Comune di Rocca di Papa, presentando richiesta scritta all'ufficio Protocollo, per avere informazioni in relazione alla posizione urbanistica dell'appartamento oggetto di esecuzione. Recando la data del 7 agosto 2014 prot. 20116, il Comune di Rocca di Papa, Ufficio Urbanistica, rispondeva con lettera scritta, a nome del responsabile dell'area Tecnica, che nei loro Uffici ed archivi non risultano pratiche di alcun genere, precisando che l'immobile in oggetto, essendo ubicato in pieno centro storico, è stato realizzato prima del 1940, sottolineando che il loro archivio storico parte dall'anno 1945 (lettera che si allega alla presente relazione).

Cap. II° - Oggetto della stima, dimensioni dell'immobile:

L'oggetto della presente relazione tecnica estimativa è rappresentato da un appartamento contenuto in una palazzina per civile abitazione (n. 3 appartamenti su 3 livelli), piano primo, in Comune di Rocca di Papa, con ingresso dal civico 44, di via Fosso Martino. L'appartamento, si compone, ingresso/disimpegno, due camere, ripostiglio, soggiorno/pranzo, cucina, bagno e balcone a livello. Altezza interna dell'appartamento mt. 2,90. Le dimensioni interne sono le seguenti:

- ingresso/disimpegno: mt. 5,45 x 1,10 = mq. 6,00 +
- Camera: mt. (2,70x2,05) + (2,05x1,60) = mq. 8,82 +

- Ripostiglio: mt. $2,00 \times 0,80 =$ mq. $1,60 +$
- Soggiorno/pranzo: mt. $4,45 \times 3,20 =$ mq. $14,24 +$
- Camera: mt. $(4,00 \times 3,45) + (1,15 \times 3,30) =$ mq. $17,60 +$
- Cucina: mt. $(2,90 \times 1,65) + (1,10 \times 1,90) =$ mq. $6,88 +$
- Bagno: mt. $(0,90 \times 1,00) + (2,75 \times 0,90) =$ mq. $3,38 =$

Per una superficie totale interna: mq. $58,52$

oltre al balcone a livello delle dimensioni:

- ml. $7,10 \times 1,10 =$ mq. $7,81$

Sviluppo superficie convenzionale:

mq. $58,52 + (7,81 \times 0,25) =$ mq. $60,47$.

Le caratteristiche sono le seguenti:

Struttura portante in muratura romana;

Pavimenti in monocottura dim. cm. 30×30 , compreso zocchetto battiscopa, pareti in tinta;

Infissi esterni costituiti da persiane in legno;

Finestre in legno con vetro singolo;

Porte interne in legno ciliegio;

Balcone corredato da inferriate semplici e pavimento in lastroni di cemento;

Il vano bagno ha il pavimento in tozzetti dim. cm. 10×10 con pareti in tinta. Sanitari costituiti da lavabo, bidet, tazza w.c., e piatto doccia, bianchi commerciali.

Elementi radianti in alluminio;

Prospetti esterni intonaco liscio e tinta.

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato, Sig. XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzie dell'Entrate di Roma, al Comune di Rocca di Papa, al foglio 32 particella 219 sub. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza vari 4,5, rendita catastale € 196,66.

Cap. III° - Stima dell'immobile:

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina

estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello della stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite.

STIMA SINTETICA (o diretta):

Dalle informazioni di mercato reperite nella zona presso le principali Agenzie Immobiliari di Rocca di Papa e facendo riferimento ai relativi "borsini" pubblicati, basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame; considerata l'ubicazione dell'unità immobiliare (in zona centrale/storica), presa visione di tutte le sue caratteristiche, estrinseche ed intrinseche con una buona manutenzione e conservazione, nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, con una discreta domanda; l'immobile in oggetto in una libera contrattazione di mercato si può valutare mediamente in € 1.600,00 il metro quadrato, per cui si avrà il seguente valore:

- mq. 60,47 x € 1.600 = € 96.752,00, che si arrotonderà ad € 96.000,00.

A tale importo si deve calcolare il valore dell'usufrutto, diritto dell'esecutato, Sig. [REDACTED]

Il valore di mercato deve essere moltiplicato per saggio di interesse legale aggiornato al 01/01/12 (D.M. 12/12/2011) che è del 2,50%

- € 96.000,00 x 2,50% = € 2.400,00 (rendita annua)

La rendita annua moltiplicata per 28, che è il coefficiente della tabella di calcolo in base all'età dell'usufruttuario (52 anni)

€ 2.400,00 x 28 = € 67.200,00 (valore dell'usufrutto).

Cap. V° - Risposta quesiti:

Quesito n. 1:

"Descriva, 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.)".

L'oggetto della presente relazione tecnica estimativa è rappresentato da un appartamento contenuto in una palazzina per civile abitazione nel centro storico del Comune di Rocca di Papa, piano primo, con ingresso dal civico 44, di via Fosso Martino. L'appartamento, composto da ingresso/disimpegno, camera con rispostiglio, soggiorno/pranzo, camera, cucina, bagno. Sviluppa una superficie utile interna complessiva di mq. 58,52, oltre a mq. 7,81 di balcone. Struttura portante in muratura romana. Pavimenti in monocottura dim. cm. 30x30, compreso zocchetto battiscopa, pareti in tinta. Infissi esterni costituiti da persiane in legno. Finestre in legno con vetro singolo. Porte interne in legno ciliegio. Balcone corredato da inferriate semplici e pavimento in lastroni di cemento. Il vano bagno ha il pavimento in tozzetti dim. cm. 10x10 con pareti in tinta. Sanitari costituiti da lavabo, bidet, tazza w.c., e piatto doccia, bianchi commerciali.

Elementi radianti in alluminio ma la centrale termica non funzionante, è presente un boiler sul balcone, per l'acqua sanitaria, vengono utilizzate bombole gpl.

Prospetti esterni intonaco liscio e tinta.

L'immobile confina con via Fosso Martino, con altra proprietà, vicolo di Fosso Martino e piazzale altrà proprietà, salvo altri.

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzie dell'Entrate di Roma, al Comune di Rocca di Papa, al foglio 32 particella 219 sub. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 196,66.

Quesito n. 2:

"Descriva l'Esperto quale è il valore attuale degli immobili pignorati indicando il criterio di stima adottato, con riferimento all'art. 13 del D.P.R. 27/07/1998 n. 352 e quale è il valore di costruzione dei medesimi".

Come da calcolo (vedasi Stima Sintetica), il valore dell'usufrutto è di € 67.200,00. In base al calcolo il valore di costruzione è di € 18.660,00.

Quesito n. 3:

"Dei beni pignorati formi i relativi lotti per la vendita, provvedendo alla elencazione dei medesimi e redigendo all'uopo descrizione per il bando di vendita per ogni lotto formato, da trascrivere al termine della relazione, corredando l'elaborato di foto dell'interno e dell'esterno degli immobili".

Trattasi di un unico lotto di vendita e precisamente di appartamento contenuto in una palazzina per civile abitazione, piano primo, in Comune di Rocca di Papa, con ingresso dal civico 44, di via Fosso Martino. L'appartamento, composto da ingresso/disimpegno, camera con rispostiglio, soggiorno/pranzo, camera, cucina, bagno sviluppa una

superficie utile interna complessiva di mq. 58,52, oltre a mq. 7,81 di balcone.

Quesito n. 4:

"Indichi l'esperto il tipo di struttura portanti verticali dell'immobile ed i dati relativi al progetto di costruzione approvato, licenza edilizia e concessione edilizia ed eventuali certificati di abitabilità ed inizio e fine dei lavori, nonché i dati del P.R.G."

Trattasi di un appartamento al piano primo contenuto in una palazzina per civile abitazione, realizzato con struttura romana. Per quanto riguarda la parte Amministrativa, non vi è nessuna documentazione inerente all'appartamento, come da lettera inviata allo scrivente da parte del Comune di Rocca di Papa, settore Urbanistico (che si allega alla presente).

Quesito n. 5:

"Indichi la conformità o meno della costruzione a quanto autorizzato e descriva eventuali difformità con indicazioni delle possibilità di ottenere varianti, condono o sanatoria".

Da quanto si è potuto appurare in loco, e facendo un confronto con la planimetria catastale; le difformità riscontrate sono minime, è stato ricavato piatto doccia nel bagno e apertura di una porta nella cucina (vedasi planimetria esecutiva quotata redatta dallo scrivente). Per quanto riguarda la conformità al progetto approvato si ribadisce quanto sopra, non c'è documentazione inerente l'immobile, così come dichiarato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Rocca di Papa.

Quesito n. 6:

"Indichi se l'immobile è libero o occupato, se occupato dica l'esperto da chi ed in forza di quale titolo".

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dall'esecutato

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

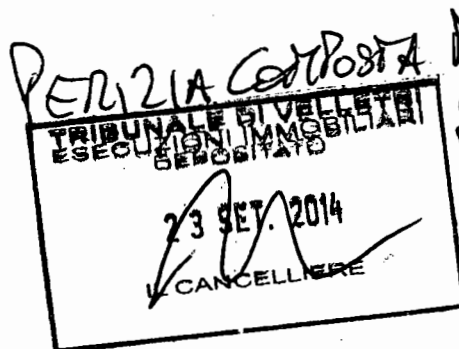
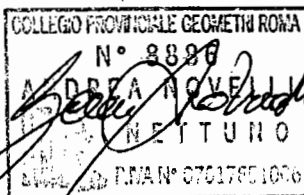
in qualità di usufruttuario.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Si allega alla presente relazione, tutta la documentazione di prassi: lettera e raccomandata inviata alla parte, atto di proprietà, fotografie, planimetria esecutiva quotata redatta dallo scrivente in base ai rilievi eseguiti in loco, Verbale di Accesso, domanda Ufficio Protocollo Comune di Rocca di Papa, estratto di mappa catastale, visura e planimetria catastali dell'Agenzia dell'Entrate di Roma, Catasto Urbano, CD Rom, copie notifiche Elaborato Peritale alle parti.

Nettuno, lì 08/09/2014

IL C.T.U.



- BANDO DI VENDITA -

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

(diritto di usufrutto 1/1)

Appartamento contenuto in una palazzina per civile abitazione (n. 3 appartamenti su 3 livelli), posto al centro storico del Comune di Rocca di Papa, con ingresso dal civico 44, di via Fosso Martino, piano primo. L'appartamento, composto da ingresso/disimpegno, camera con rispostiglio, soggiorno-pranzo, camera, cucina, bagno sviluppa una superficie utile interna complessiva di mq. 58,52, oltre a mq. 7,81 di balcone. Struttura portante in muratura romana. Pavimenti in monocottura dim. cm. 30x30, compreso zocchetto battiscopa, pareti in tinta. Infissi esterni costituiti da persiane in legno. Finestre in legno con vetro singolo. Porte interne in legno ciliegio. Balcone corredato da inferriate semplici e pavimento in lastroni di cemento. Il vano bagno ha il pavimento in tozzetti dim. cm. 10x10 con pareti in tinta. Sanitari costituiti da lavabo, bidet, tazza w.c., e piatto doccia, bianchi commerciali. Elementi radianti in alluminio, ma la centrale termica non funzionante, è presente un boiler sul balcone, per l'acqua sanitaria, vengono utilizzate bombole gpl. Prospetti esterni intonaco liscio e tinta. L'immobile confina con via Fosso Martino, con altra proprietà, vicolo di Fosso Martino e piazzale altrà proprietà, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzie dell'Entrate di Roma, al Comune di Rocca di Papa, al foglio 32 particella 219 sub. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 196,66, il tutto come da atto di pignoramento.

Valore usufrutto: € 67.200,00

(euro sessantasettemiladuecento/00)