

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 336/11 R.G.E.

G.E. dott. F. Tropiano

promossa da: Unicredit S.p.A.
in danno di:

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Marco De Angelis con studio in Roma, Via delle Benedettine n. 27 in data 16 ottobre 2013 è stato incaricato quale C.T.U. per rispondere ai quesiti posti dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione.

I quesiti sono riportati integralmente all'inizio di ogni capitolo.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO (*Verifichi, 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 di registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancati o inidonei*)

Dall'esame della documentazione in atti ho riscontrato che la documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c. è completa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. MARCO DE ANGELIS

2° QUESITO *(Provveda, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante dagli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile)*

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo il giorno 18 dicembre 2013. Un familiare dell'esecutato ha consentito l'accesso permettendomi così di visionare i luoghi e raccogliere documentazione fotografica.

3° QUESITO *(Indichi l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni): predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, 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)*

L'appartamento è nella piena proprietà del debitore, in regime di separazione dei beni.



Per quello che riguarda l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile, si specifica che sono state allegare alla presente relazione solamente le ipoteche rinnovate o non cancellate e le trascrizioni rinnovate.

E' stata effettuata un'ispezione per immobile (v. all. 1). Da questa ispezione sono state riscontrate le seguenti:

▪ Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

- tipo: ipoteca volontaria (v. all. 2)

iscritta in data: 25/6/1996

su istanza di: Banca Woolwich S.p.A.

al numero particolare: 3436

- tipo: Ipoteca volontaria (v. all. 3)

iscritta in data: 11/12/1998

su istanza di: Banca Mediocredito S.p.A.

al numero particolare: 9632

Le due precedenti ipoteche sono state accese sull'immobile quando i proprietari erano [redacted] in quel tempo l'immobile aveva subalterno 5. In data 31/7/2006 [redacted] hanno venduto a [redacted] (v. in all. 4 nota del 8/8/2006 registro n. 33531). In quel periodo l'immobile è stato frazionato ed ha assunto subalterno 502.

Successivamente è stata accesa un'altra ipoteca contro [redacted] come segue

- tipo: ipoteca volontaria (v. all. 5)

iscritta in data: 8/8/2006

su istanza di: Unicredit Banca per la Casa S.p.A.

al numero particolare: 14545

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:

- iscritta in data: 24/9/2002 (v. all. 6)

su istanza di: Banca Mediocredito S.p.A.

al numero particolare: 29039

Di nuovo si rammenta che il precedente pignoramento è stato iscritto quando i proprietari erano [REDACTED] che in data 31/7/2006

hanno poi venduto a

Successivamente è stato iscritto un altro pignoramento contro

come segue

- iscritta in data: 14/7/2011 (v. all. 7)

su istanza di: Unicredit S.p.A.

al numero particolare: 23879

4° QUESITO *(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 (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto)*

Non esistono vincoli sull'area di sedime o sugli immobili stessi che lo rendano non commerciabile.

5° QUESITO *(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'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento che si trova in:

- Comune: Palestrina
- Località: Colle Caroso
- Contrada Muraccio Pulise, 27
- Interno: 2
- Piano: terra e primo

Si tratta di un appartamento e accessori in un casale di campagna (v. foto 1 e 2) al quale si accede con un viale di cemento (v. foto 3 e 4), composto da:

- a) appartamento posto al piano primo, al quale si accede da una scala esterna (v. foto 5) costituito da un ingresso (v. foto 6 e 7), soggiorno con angolo cottura (v. foto da 8 a 10), due camere da letto (v. foto 11 e 12) e bagno (v. foto 13)
- b) due locali al piano terra, dei quali uno adibito a deposito (v. foto 14) e uno a sala hobby (v. foto 15 e 16); si precisa che il locale adibito a deposito è stato ricavato dall'accorpamento di due cantine

Lo spazio esterno antistante il locale deposito e la sala hobby è stato coperto con una tettoia in legno.

Calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha: superficie commerciale di mq 112, così calcolati:



ing. Marco De Angelis

abitazione e sala hobby	mq 103,15	pari a 1	= mq 103,15
locale deposito	mq 11,20	pari ad 1/3	= mq 3,73
portico	mq 25,59	pari ad 1/5	= mq 5,12

Il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento è in buono stato di conservazione sia delle facciate sia delle finiture. L'appartamento è ben tenuto e in buono stato di conservazione; i pavimenti sono rivestiti in maioliche, le pareti a intonaco (escluso il bagno e l'angolo cottura, che hanno maioliche fino a circa 2,00 m di altezza). Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni in legno.

La sala hobby ha finiture più rustiche, con pavimento in battuto di cemento.

Il locale deposito è rifinito a intonaco grezzo e pavimento di battuto di cemento.

Il riscaldamento dell'appartamento è con impianto di condizionamento.

L'alimentazione idrica avviene mediante emungimento da pozzo.

L'immobile non è collegato alla pubblica fognatura; lo smaltimento avviene in fossa biologica.

La zona in cui si trova il bene (Colle Caroso) è rurale; si tratta di una zona di campagna dove si è sviluppata una certa attività edilizia con ampi spazi destinati a orti o coltivazione di olive e alberi da frutta.

Nei pressi c'è una linea di autobus. Servizi pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati sono abbastanza distanti dalla zona.

La planimetria dell'immobile è riportata in all. 8.

E' censito al N.C.E.U. del Comune di Palestrina al foglio 7, particella 999, sub 502, cat. A/7, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 823,75 (certificazione catastale del 20 novembre 2013, v. all. 9).



6° QUESITO (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: 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)

- I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

7° QUESITO (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)

L'immobile è regolarmente accatastato.

8° QUESITO (Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Gli strumenti urbanistici del Comune di Palestrina prevedono che la zona dove ricade il fabbricato sia destinata a: E1 – zona agricola. L'indice di fabbricabilità fondiaria è di mc/mq 0,001 utilizzabile esclusivamente per servizi. Inoltre per tali manufatti dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni della Soprintendenza Archeologica e dell'Ispettorato Dipartimentale alle Foreste vigenti per le varie zone agricole. Nella zona è consentito concentrare la cubatura realizzabile in più lotti contigui di forma compatta, tenuto conto del notevole frazionamento della

proprietà, con il vincolo ufficialmente trascritto negli elenchi catastali con un'estensione proporzionale al volume realizzato.

9° QUESITO *(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47)*

- La costruzione è stata realizzata in mancanza di concessione edilizia.
- Per le opere realizzate è stata presentata domanda di condono n. 872/95, ed è stato emesso Permesso a Costruire in Sanatoria n. 586 del 9 maggio 2005 (v. all. 10)

10° QUESITO *(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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)*

L'immobile può essere venduto esclusivamente in unico lotto poiché si tratta di un appartamento con unico accesso, e servizi posti in maniera tale da non poter essere separabili. Anche per quello che riguarda le utenze (energia elettrica, acqua e gas) non è possibile separarle in modo da avere due contatori diversi, a meno di eseguire tracce in gran parte delle pareti e dei pavimenti con costi di ristrutturazione così elevati che verrebbe meno il maggior guadagno che

deriverebbe dalla separazione dell'appartamento in due unità immobiliari più piccole.

11° QUESITO *(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, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078)*

L'immobile è pignorato per l'intero.

12° QUESITO *(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 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio)*

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

13° QUESITO *(Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale)*

I due coniugi sono ancora conviventi.

14° QUESITO *(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 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)*

L'immobile è stato valutato con il metodo della stima a quotazione di mercato.

Questo tipo di stima si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili del medesimo tipo e taglio nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare. I dati che sono stati riportati sono stati ricercati confrontando stime di beni di ampiezza paragonabile a quella del bene in oggetto. Si sono esaminate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno qui influenza sul probabile valore di mercato.

Tra le condizioni intrinseche il sottoscritto ha notato l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, il grado di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, le dimensioni dei beni rispetto a quelli normali e le consistenze complessive.

Tra le condizioni estrinseche sono state considerate la prossimità ed i collegamenti con il centro degli affari, mercati, uffici, attività terziarie, la salubrità delle zone su cui

sorgono gli immobili, la disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia delle strade, i servizi di energia elettrica, luce, gas e TELECOM, la rispondenza della zona ove sorgono gli immobili a particolari esigenze e abitudini locali per il commercio, per le professioni, considerando la preferenza di alcuni ceti sociali che hanno particolare interesse a quelle zone o quartieri.

Per immobili similari, da ricerche di mercato effettuate in base ai valori medi riscontrati, tenuto conto della ubicazione, consistenza e in considerazione dello stato di conservazione, esposizione, conformazione, commerciabilità, livello di piano, fatte le dovute proporzioni tra gli appartamenti posti nella stessa scala, locazioni, delle caratteristiche delle rifiniture, con tutti gli annessi e connessi, cessioni e pertinenze, da una ricerca eseguita dal sottoscritto presso agenzie immobiliari di zona, pubblicazioni commerciali, è scaturito il valore unitario medio.

Considerando la superficie commerciale così come calcolata nella risposta al primo quesito, si ha che la superficie commerciale è di mq 112.

Il valore unitario medio delle unità abitative della zona, anche in considerazione dello stato in cui versa l'immobile oggetto di perizia, è risultato essere €/mq 1.600 (fonte: Agenzia del Territorio - anche in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare).

Pertanto il valore dell'immobile secondo una stima a valore di mercato è di:

mq 112 x €/mq 1.600 = € 179.200 arrotondabile a **€ 180.000**.

FORMAZIONE DEL LOTTO CON DATI CATASTALI:

UNICO LOTTO: Appartamento di 112 mq commerciali sito al piano terra e primo in casale sito a Palestrina, località Colle Caroso, Contrada Muraccio Pulise n. 27,

ing. Marco De Angelis

int. 2. Composto come segue: al piano primo da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno; al piano terra da locale deposito, sala hobby e portico. E' censito al N.C.E.U. del Comune di Palestrina al foglio 7, particella 999, sub 502, cat. A/7, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 823,75.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREZZO BASE: € 180.000

Roma, 28 gennaio 2014

Consulente Tecnico
Marco De Angelis

ALLEGATI:

- 1-7) visure in Conservatoria
- 8) planimetria catastale
- 9) visure catastali per attualità
- 10) sanatoria edilizia
- 11) Stima Agenzia del territorio
- 12) servizio fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it