TRIBUNALE DI VELLETRI

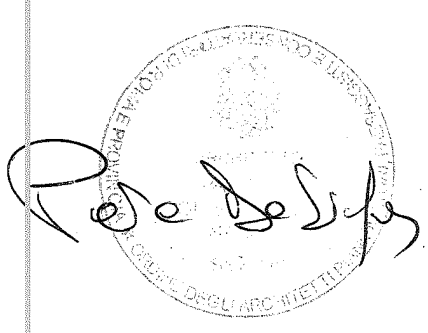
Esecuzione Immobiliare n° 446/2011

G.E. dott. Riccardo AUDINO

contro

IL C.T.U.

Arch. Patrizia DE STEFANIS



ORIGINALE

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N°446/2011

PROMOSSA DA

CONTRO

Ill.mo Sig. G.E.

Dott. Riccardo Audino

La sottoscritta Arch. Patrizia De Stefanis iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 3622 e con studio in Albano Laziale, via della Stella, 19 è comparsa avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del giorno 07/05/2012, durante la quale è stata nominata Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

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

1) Accerti l'Esperto 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 la 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.

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 all'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 anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico 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 dell'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 TU. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie d cui 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 adottato 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 una 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°446/2011**

Nei confronti di:

Promossa da:

Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Riccardo AUDINO**

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.) **Arch. Patrizia DE STEFANIS**

-RELAZIONE PERITALE-

Stima dei beni immobili

Sommario

1. Premessa

2. Descrizione

3. Caratteristiche costruttive

4. Dati identificativi catastali

5.Titoli di proprietà

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

8. Destinazione urbanistica delle aree

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

10. Disponibilità dell'immobile

11. Oneri condominiali

12. Confini dell'immobile

11. Convenzione matrimoniale

13. Dati ipocatastali

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

16.Valutazione degli immobili

17. Criteri di formazione dei lotti

18. Considerazioni finali

19. Schema riassuntivo perizia

20. Riepilogo per bando d'asta

21. Allegati

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri in data 07/07/2011, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, in data 11/agosto/2011 al n. 29.118 di formalità, il richiesto al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di e precisamente:

- Quota indivisa, pari a 1/6, di proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Pomezia, loc. Torvaianica, via Zara n.15 e precisamente appartamento posto al piano terra, int. 1, scala B, composto da tre camere, cucina ed accessori con giardino circostante di pertinenza esclusiva, confinante con appartamento int. 2, vano scala condominiale, distacchi su via Zara salvo se altri, **iscritta al NCEU del Comune di Pomezia al foglio 31, particella 957, sub 14, graffata con particella 1190, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 624,91.**

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 07/05/2012 ha nominato quale esperto la sottoscritta Arch. Patrizia De Stefanis come da verbale che alla presente relazione si allega ed a cui si

rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

2. Descrizione

Proprietà: quota indivisa, pari a 1/6, di proprietà.

Dati Catastali risultanti dalla variazione catastale –DOCFA- eseguita in data 03/10/2012 protocollo n. RM0980647, per diversa distribuzione interna conseguente alla realizzazione di un ulteriore vano accessorio-bagno-: unità immobiliare sita nel Comune di Pomezia, loc. Torvaianica, via Zara n.15 e precisamente appartamento posto al piano terra, int. 1, scala B, composto da tre camere, cucina ed accessori con giardino circostante di pertinenza esclusiva, iscritta al NCEU del Comune di Pomezia al foglio 31, particella 957, sub 504, graffata con particella 1190, sub 501, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 681,72.

Confinanti: appartamento int. 2, vano scala condominiale, distacchi su via Zara salvo se altri.

Descrizione Lotto: unità immobiliare destinata a civile abitazione, composta di tre vani, cucina, accessori e giardino circostante di pertinenza esclusiva.
Il tutto sito nel Comune di Pomezia, loc. Torvaianica, via Zara n.15.

Consistenza: 6 vani.

Pertinenze: giardino esclusivo.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione	99,00	1	99,00

Villa O Villino			1	
Ufficio O Studio Privato			1	
Negozio O Bottega			1	
Magazzino O Locale Di Deposito			0,50	
Autorimessa O Posto Macchina Singola			1	
Opifici			1	
Fabbricato Agricolo			1	
Terreno Agricolo O Terreno Edificabile			1	
Sottotetto (Autonomo)				
Altro				
Balconi, Terrazze, Cantine e Simili (Giardino)	75,00		0,33	25,00
Totale Superficie	174,00			124,00

Altezza utile interna: ml. 2,95

Superficie Lorda complessiva: mq. 174,00

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 124,00

3. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: cemento armato.

Solai: laterizi e cemento.

Copertura: piana-terrazza.

Manto di copertura: pavimentazione in gres con sottostante guaina bituminosa.

Pareti esterne: rivestimento in cortina con ricorsi marcapiano di intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica.

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, bagni e cucina con rivestimento in piastrelle.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato, avvolgibili in p.v.c..

Infissi interni: porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato.

Volte:

Scale:

Impianto elettrico: sottotraccia, sfilabile a 220 V.

Impianto idrico: sottotraccia, approvvigionamento dall'acquedotto comunale.

Impianto termico: autonomo, radiatori in alluminio.

Altri impianti:

Altro:

Terreno esclusivo: giardino circostante di pertinenza esclusiva

Posto Auto:

Soffitta, cantina o simili:

Dotazioni condominiali: scala condominiale

Condizioni generali dell'unità immobiliare: in buone condizioni sia il fabbricato, sia l'appartamento.

4. Dati identificativi catastali

Unità immobiliare sita nel Comune di Pomezia, loc. Torvaianica, via Zara n.15 e precisamente appartamento posto al piano terra, int. 1, scala B, composto da tre camere, cucina ed accessori con giardino circostante di pertinenza esclusiva, iscritta al NCEU del Comune di Pomezia al foglio 31, particella 957, sub 504, graffata con particella 1190, sub 501, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 681,72.

5. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

TITOLARI: proprietari 1/1 dal 28 novembre 1980 al 24 aprile 2005

COMPRAVENDITA Data: 28 novembre 1980 rep. 537.552

TRASCRIZIONE Data: 23 dicembre 1980 n. 25.852.

TITOLARI:

proprietari 1/6 ciascuno dal 24 aprile 2005 ad oggi.

SUCCESSIONE Data: 21 aprile 2006 n 88/521

TRASCRIZIONE Data: 21 agosto 2008 n. 30.620.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Per quanto sopra evidenziato la scrivente C.T.U. riscontra la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente il pignoramento e che non risultano atti di vendita del bene successivi allo stesso pignoramento.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

- ISCRIZIONI:

- TRASCRIZIONI

- PIGNORAMENTO Immobiliare:

- 11/08/2011 n. 46310, reg. gen - n. 29118, reg. part.

- a favore di

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo, emesso dal TRIBUNALE di VELLETRI, in data 27 settembre 2010, nr. 1158/2010.

- La trascrizione risulta a carico di

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: quota indivisa di 1/6 (un sesto) dell'intero.

8. Destinazione urbanistica delle aree

Nel vigente P.R.G. del Comune di Pomezia l'unità immobiliare ricade in zona B – Zone residenziali di completamento.

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Agli Atti del Comune di Pomezia risulta che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in maggior consistenza, è stato edificato con Licenza di Costruzione n. 107/68 del 7/2/69.
In data 23/03/1971 veniva stilata la relazione di visita per abitabilità ed in data 11/12/1971 veniva emessa Ordinanza Sindacale n. 951 per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, a seguito di difformità ed abusività eseguite nella realizzazione del manufatto rispetto al progetto approvato.
A conclusione, in data 8/5/1973, il Sindaco pro tempore rilasciava sanatoria per le opere eseguite in difformità e comunque l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, se necessario, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 47/85.

10. Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta occupato dal in forza di Contratto di Locazione ad uso abitativo con uso di mobilio, stilato in data 01/03/2012 e registrato all'AGENZIA delle ENTRATE, Ufficio territoriale di Pomezia, in data 23/03/2012 al n. 2429.

11. Oneri condominiali

12. Confini dell'immobile

Appartamento int. 2, vano scala condominiale, distacchi su via Zara salvo se altri.

13. Convenzione matrimoniale

14. Dati ipocatastali

– TRASCRIZIONI

- PIGNORAMENTO Immobiliare:

- 11/08/2011 n. 29118

- a favore di

- Derivante da: Decreto Ingiuntivo, emesso dal TRIBUNALE di VELLETRI, in data 27 settembre 2010, nr. 1158/2010.

- L'iscrizione risulta a carico di

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: quota indivisa di 1/6 (un sesto) dell'intero.

15. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Per quel che concerne la cancellazione di iscrizione di ipoteca per l'ottenimento del mutuo, questa non è onerosa ai sensi della legge n.40 del 02/04/2007 (Legge Bersani), per la cancellazione di trascrizioni di atti semplici il costo è pari all'1% del valore se fatta con Atto notarile, per la cancellazione del pignoramento è previsto un costo fisso pari a €. 262,00 per formalità.

16. Assoggettamento ad IVA della vendita

Trattandosi di bene non strumentale la vendita non è soggetta ad IVA.

17. Valutazione degli immobili

Ipotesi e criteri di stima: La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.
Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.
L'immobile è ubicato in una zona centrale, con negozi ed attività a servizio delle residenze.
Le informazioni sono state assunte da agenti immobiliari locali e da imprese immobiliari.

Identificativo	Superficie Convenzionale mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €.	Quota Lotto %	Valore Lotto €.
Corpo	124,00	2.500,00	310.000,00	1/6	52.000,00
Lotto UNICO	124,00	2.500,00	310.000,00	1/6	52.000,00

Proprietà pari a 1/6.

Valore: € 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00).

18. Criteri di formazione dei lotti

19. Considerazioni finali

20. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 446/2011 R.G.	
Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	**DOTT. Riccardo AUDINO**	Recapito	
Custode Giudiziario		Recapito	
C.T.U	**ARCH. Patrizia DE STEFANIS**		

LOTTO N°	**UNICO**	Prezzo base d'asta	**€. 52.000,00**		
Comune di:		Prov.	Indirizzo:		Zona
POMEZIA		**RM**	**VIA ZARA, 15**		**TORVAIANICA**
					CENTRALE

Diritti:

Piena proprietà	**X**	Quota 1/6					
Comproprietari	**2**	Quota 5/6					
Nuda proprietà		quota					
Usufrutto		quota					
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	**X**

Stato civile libero	Separazione legale						

Immobile:				Pertinenze:	
Appartamento	X	Capannone		Aree scoperte	X
Villa isolata		Autorimessa		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negozio		Terreno agricolo		Servitù	
Laboratorio		Casa unifamiliare		Magazzino	
				Cantina	

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
31	**957-1190**	**14**	**5,5**	**A2**	**2**	**624,91**

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
31	**957** **1190**	**504** **501**	**6**	**A2**	**2**	**681,72**

Dati catastali: per i terreni

Qualità	Classe	Redd. agr.	Redd. dom.	Superficie Are	Centiare	Ettari	Ca

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	**Mq. 99,00**

Superfici delle pertinenze	**Mq. 75,00**									
Anno di costruzione	**Ante 1969**		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	**X**	sufficiente		scarso		pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo		buono	**X**	sufficiente		scarso		pessimo	
Impianto elettrico	a norma	**X**	non a norma		Impianto termico		autonomo	**X**	centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero		Locato**X**		Occupato					
Legge 47/85 e successive										
Vendite successive al pignoramento:										
Altri dati										

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie							
Destinazione urbanistica							
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante		Leggero pendio		Forte pendio		
Colture presenti			Terreno irriguo		Non irriguo		
Collegamento viario	Con strada di tipo				Terreno intercluso		
Altro							

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N.°Reg.Pa	N.°Reg.Gen	Data
Trascriz.	**29118**	**46310**	**11/08/11**

Nota	N.°Reg.Pa	N.°Reg.Gen	Data

21. Riepilogo per bando d'asta

LOTTO UNICO

QUOTA INDIVISA PARI AD 1/6 DI PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA A CIVILE ABITAZIONE, SITA NEL COMUNE DI POMEZIA, LOC. TORVAIANICA, VIA ZARA N.15 E PRECISAMENTE APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA, INT.1, SCALA B, COMPOSTO DA TRE CAMERE, CUCINA ED ACCESSORI CON GIARDINO CIRCOSTANTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA, SUPERFICIE RESIDENZIALE MQ. 99,00, SUPERFICIE NON RESIDENZIALE MQ. 75,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: NCEU DELLA PROVINCIA DI ROMA - COMUNE CENSUARIO POMEZIA FOGLIO 31, PARTICELLA 957, SUB 504, GRAFFATA CON PARTICELLA 1190, SUB 501, CAT. A/2, CLASSE 2, CONSISTENZA 6 VANI, RENDITA € 681,72.

CONFINANTI: APPARTAMENTO INT. 2, VANO SCALA CONDOMINIALE, DISTACCHI SU VIA ZARA SALVO SE ALTRI.

PREZZO BASE D'ASTA: € 52.000,00 (EURO CINQUANTADUEMILA/00).

L'Esperto

Arch. Patrizia De Stefanis