



Geom. Antonio Panebianco

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 2370/2007 R.G.E.**

**GIUDICE:
DOTT. ROBERTO PILLA**

Udienza del 10 dicembre 2009

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA: Banca Antoniana Popolare Veneta S. p. A.

INDICE:

- A. PREMESSA E QUESITI**
- B. OPERAZIONI PRELIMINARI**
- C. OPERAZIONI PERITALI – ACCERTAMENTI – INDAGINI**
- D. RISPOSTE AI QUESITI**
- E. CONCLUSIONI**

A. PREMESSA E QUESITI

Con provvedimento dell'intestato Tribunale, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Pilla, nominava il sottoscritto Geom. Antonio Panebianco, con studio in Tivoli – Villa Adriana (Roma)- Via Lago di Misurina n. 36, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione promosso da Banca Antoniana Popolare Veneta S. p. A., rappresentata dall'Avv. Marcello Gargiulo, elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Roma, Via E. Faà di Bruno n. 79 nei confronti [REDACTED] e fissava l'udienza del 25 Giugno 2009 per la convocazione ed il giuramento.

Trattasi di un procedimento riguardante la vendita di un compendio immobiliare pignorato in danno dei [REDACTED], consistente, come da pignoramento agli atti, da un appartamento sito in Arcinazzo Romano, Località Altipiani, Via Stabietta snc, Palazzina A, interno 3 con giardino e cantina n. 8, distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio n. 24, particella n. 761, subalterni 7 ed 11 graffati, con diritto di parcheggio nell'autorimessa condominiale.

All'udienza del 25 giugno 2009 l'Ill.mo Giudice poneva i seguenti quesiti:

- 1) **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 dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) **provveda**, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli 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;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **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.);
- 6) **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;

- 7) **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;
- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 9) **indichi** 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, 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;
- 10) **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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **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 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);
Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendone compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii**, 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 precedenti 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;
- c) **intervenga** 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;
- d) **depositi**, 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 (due copie oltre l'originale), sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (almeno versione 2000), recante copia della perizia, della planimetria relativa all'immobile e delle foto in formato digitale;
- e) **alleghi** 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 compresi);
- f) **alleghi** 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;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o, se non nominato, al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda** 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.

B. OPERAZIONI PRELIMINARI

Nel corso dell'udienza del 25 giugno 2009, il sottoscritto:

- accettava l'incarico conferitogli;
- fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 8 ottobre 2009 alle ore 15,00 in loco;
- gli veniva concesso l'acconto pari ad Euro 800,00 (Ottocento/00), versati in data 25 settembre 2009 dal creditore precedente;
- gli veniva ordinato il deposito dell'elaborato peritale almeno 45 gg. prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

ed inoltre, il Giudice dell'esecuzione fissava al 10 Dicembre 2009, ore 9,30, la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

C. OPERAZIONI PERITALI – ACCERTAMENTI – INDAGINI

- **Il giorno 15 luglio 2009**, il presente C.T.U. si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – per richiedere copia della documentazione presente nel fascicolo, che ritirava.

- **Il giorno 29 luglio 2009**, il sottoscritto comunicava al debitore, a mezzo telegramma n. 018/NA, la data del sopralluogo (vedi telegramma allegato).

- **Il giorno 29 luglio 2009**, lo scrivente comunicava al legale del creditore procedente, a mezzo fax, la data del sopralluogo fissata per il giorno 8 ottobre 2009 e l’acconto da versare (vedi comunicazione allegata).

- **Il giorno 8 settembre 2009**, il sottoscritto si recava presso la sala visura del Catasto dei Fabbricati di Roma, ove effettuava alcune visure (storiche e per soggetto), ritirava la planimetria dell’immobile in oggetto e l’estratto di mappa.

- **Il giorno 25 settembre 2009**, lo scrivente si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma – Circoscrizione di Roma 2 - per accertamento di Ispezione Ipotecaria, relativo all’immobile oggetto di procedura.

- **Il giorno 6 ottobre 2009**, il sottoscritto veniva informato telefonicamente dal debitore, dell’impossibilità di presenziare sul posto, “causa motivi di salute” il giorno previsto per l’inizio delle operazioni peritali. Si prendeva accordo per una successiva data, da fissare nella settimana successiva, nei giorni dispari causa cure mediche del debitore, per l’attività di perizia suddetta.

- **Il giorno 8 ottobre 2009**, lo scrivente si recava presso il Comune di Arcinazzo Romano (RM) consegnando le seguenti richieste al protocollo:

- Stato Civile (prot. n. 2716) per estratto matrimoniale patrimoniale;
- Cessione Fabbricato (prot. n. 2715) per eventuali contratti di locazione;
- Ufficio Tecnico (prot. n. 2714) per documentazione urbanistica;

contestualmente nella stessa giornata ho provveduto all’identificazione dell’immobile interessato dalla procedura, in Arcinazzo Romano, località Altipiani, Via Stabietta snc, Complesso Residenziale le Conifere.

- **Il giorno 9 ottobre 2009**, il sottoscritto riceveva a mezzo fax da parte del Comune di Arcinazzo Romano, attestazione sull’Estratto Matrimoniale Patrimoniale con esito negativo ed attestazione - anch’essa negativa - da parte del Comando Polizia Municipale di Arcinazzo Romano, sulla “Comunicazione di Cessione Fabbricato” .

- **Il giorno 15 ottobre 2009**, lo scrivente si recava presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Tivoli - per richiedere copia degli eventuali contratti di locazione relativi all’immobile oggetto di procedura (protocollo n. 2009049045).

- **Il giorno 20 ottobre 2009**, il sottoscritto si recava una seconda volta, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma – Circoscrizione di Roma 2 per ulteriore accertamento di Ispezione Ipotecaria in relazione alla procedura.

- **Il giorno 21 ottobre 2009**, lo scrivente ritirava risposta dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Tivoli - in merito alla richiesta di eventuali contratti di locazione dell’immobile in oggetto.

- **Il giorno 22 ottobre 2009**, il sottoscritto ritirava presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Arcinazzo Romano (RM), la documentazione urbanistica relativa all’immobile oggetto della presente procedura, già richiesta in data 8 ottobre 2009.

D. RISPOSTA AI QUESITI

*1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2°*

comma c.p.c., ecc.

A seguito della suddetta verifica, si conferma la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2' comma c.p.c.

2) **provveda**, quindi, *previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, ecc.*

In data 29 luglio 2009 si e' provveduto a comunicare al debitore (a mezzo telegramma) ed al creditore procedente (a mezzo fax), l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 8 ottobre 2009 (vedi comunicazioni e verbale di sopralluogo in allegato);

3) **indichi**, *l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, ecc.; predisponga*, sulla base dei documenti in atti, *l'elenco ecc.; acquisisca*, *l'atto di provenienza ecc.; acquisisca*, *ove non depositati, le mappe ecc.;*

Il bene pignorato è in piena proprietà dei debitori, coniugi in regime di comunione dei beni,

23 maggio 1989 repertorio n. 476/210, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II il 31 maggio 1989 al n. 13557 del registro particolare e al n. 19791 del registro generale (vedi trascrizione a favore in allegato) compresi i diritti spettanti di parcheggio nell'autorimessa condominiale.

Inoltre, sulla base dei documenti in atti, si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a nome del debitore, reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II dal Notaio Maria Scrolli Mendaro Pulieri di Roma:

1. iscrizione d'ipoteca volontaria formalità 1157 del 23 febbraio 1989, a favore del Credito Fondiario SpA con sede in Roma, codice fiscale 00395320583, a rogito del notaio Giancarlo Perrotta di Roma del 16 febbraio 1989 rep. 37836/12111, e concesso alla Lupi srl. Grava fra l'altro sugli immobili oggetto di pignoramento, con annotamento formalità 4861 dell'11 ottobre 1989, agli immobili in oggetto viene attribuita una quota di mutuo, ed una quota di ipoteca (atto di frazionamento a rogito del notaio Giancarlo Perrotta di Roma del 4 aprile 1989 rep. 38398);

2.

3.

4.

Altresì, si allega l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'immobile oggetto del procedimento (foglio 24, particella 761, subalterni 7 e 11 graffati), della quale non si e' potuto verificare la corrispondenza con lo stato attuale, poiché il debitore era nell'impossibilità di

presenziare sul posto, “causa motivi di salute” e pertanto, non si è potuto accedere all’interno dello stesso, come meglio specificato nel verbale di sopralluogo allegato.

4) *indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli ecc.; accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ecc.; rilevi l’esistenza di diritti demaniali ecc.;*

In risposta alla mia richiesta di documentazione urbanistica al Comune di Arcinazzo Romano (RM) - protocollata il giorno 8 ottobre 2009 al n. 2714 (vedi allegato) - in data 22 ottobre 2009 e’ risultato che, sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Inoltre, sul bene pignorato non esistono diritti demaniali (di superficie o servitu’ pubbliche) o usi civici e/o oneri di affrancazione o riscatto.

5) *descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato ecc.;*

L’immobile oggetto di procedura – che è stato visionato solo esternamente, poiché il giorno del sopralluogo il debitore – previa telefonata del 6 ottobre 2009 - non si è potuto presentato per motivi di salute e quindi permettere l’accesso all’interno - è costituito da un appartamento al piano rialzato, sito nel Comune di Arcinazzo Romano, Località Altipiani, Via Stabbietta snc, Palazzina A, Complesso Residenziale Le Conifere, interno 3 con giardino e cantina n. 8 al piano seminterrato dello stesso stabile.

Il fabbricato di cui l’immobile fa parte – in base alla sola visione esterna - si presenta in buone condizioni di manutenzione (vedi fotografia in allegato).

L’immobile – appartamento e cantina -, del quale non è stato possibile verificare le caratteristiche interne, risulta dalla planimetria catastale e dal progetto architettonico in variante depositato al Comune di Arcinazzo Romano che si allegano in copia, composto da:

- una cantina al piano seminterrato con ingresso indipendente e direttamente collegata all’abitazione del piano rialzato, per mezzo di una scala a chiocciola;
- un giardino ad uso esclusivo al piano seminterrato, con accesso tramite una scala esterna, dall’abitazione del piano rialzato;
- una abitazione al piano rialzato con un soggiorno, un angolo cottura, un disimpegno, un bagno, una camera, un ripostiglio e due balconi oltre la scala a chiocciola che collega la cantina sottostante.

La superficie calpestabile interna dello stesso – calcolata sulla base della planimetria del progetto architettonico -, e’ pari a **metri quadrati utili trentanove virgola sessantotto (39,68) di appartamento al piano rialzato oltre metri quadrati tredici virgola settantotto di balconi (13,78); al piano seminterrato, metri quadrati centoquattro virgola settanta di giardino esclusivo (104,70) e metri quadrati quarantadue virgola quarantuno di cantina (42,41).**

L’immobile – cantina n. otto (8) - confina con cantina n. uno, scala condominiale, giardino esclusivo dell’abitazione interno tre per due lati, salvo altri e più aggiornati confini.

L’immobile – abitazione interno tre (3) e giardino esclusivo - confina con appartamento interno due, scala condominiale, distacco su Via Stabbietta, distacco sull’area condominiale adibita a parcheggio scoperto, salvo altri e più aggiornati confini.

Attualmente (vedi visura allegata), l’immobile è distinto al Catasto Fabbricati al Comune di Arcinazzo Romano (RM), Foglio n. 24, Particella n. 761 Sub. 7 e 11 graffiati, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 271,14, indirizzo Via Stabbietta piano T-S1, interno 3,



L'immobile vanta il diritto di parcheggio nella zona scoperta adibita a parcheggio condominiale. Tale diritto risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio Perrotta di Roma in data 23 maggio 1989 repertorio n. 476/210, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II il 31 maggio 1989 al n. 13557 del registro particolare e al n. 19791 del registro generale (vedi trascrizione a favore in allegato).

- 6) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene ecc. e quella contenuta nel pignoramento ecc.: **a)** se i dati indicati ecc.; **b)** se i dati indicati ecc.; **c)** se i dati indicati ecc.;
Per quanto concerne la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, non si è rilevata nessuna difformità in proposito.
- 7) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni ecc.;
Nell'impossibilità di procedere alla ricognizione interna dell'immobile non è possibile verificare ed effettuare le eventuali variazioni per l'aggiornamento catastale.
Si deve inoltre evidenziare che, dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Arcinazzo Romano, non risultano essere state presentate pratiche edilizie riguardanti eventuali lavori di ristrutturazione e/o domande di concessione in sanatoria e pertanto - presumibilmente - si può desumere che, l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arcinazzo Romano, foglio 24, particella 761, subalterno 7 e 11 graffati, non necessiti di alcuna variazione per l'aggiornamento catastale.
- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
Il bene pignorato è inserito nella zona C3b di Piano Regolatore Generale – zona residenziale temporaneo turistico –.
- 9) **indichi** la conformità o meno della costruzione ecc.;
L'immobile risulta essere costruito con la concessione edilizia n. 2/84, pratica edilizia n. 811/82 e protocollo n. 1168/84 dell'11 maggio 1984 e variante n. 1/1989, che si allegano complete di progetto architettonico e relativi allegati.
Per quanto riguarda la dichiarazione di agibilità, la stessa – anche se richiesta - non è stata mai rilasciata dal Comune per mancanza di documentazione (vedi in allegato).
Dal confronto tra la documentazione reperita all'Ufficio Tecnico del Comune di Arcinazzo Romano (RM) e la planimetria catastale, si sono rilevate delle difformità riguardanti la superficie della cantina al piano seminterrato.
Inoltre, non risultano essere state presentate pratiche edilizie riguardanti eventuali lavori successivi alle concessioni edilizie suddette e/o domande di sanatoria riguardante l'immobile della presente procedura.
- 10) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione ecc.;
L'immobile oggetto del presente pignoramento può essere venduto in un unico lotto, in quanto costituisce un'unica porzione immobiliare.
- 11) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura ecc;
L'immobile oggetto del presente pignoramento, è pignorato per l'intera quota pari a 1000/1000.
L'immobile pignorato non è divisibile in natura.
Pertanto si potrà eseguire la stima dell'intero compendio, come meglio descritto al successivo punto 14, considerandolo quale proprietà indivisibile e quindi in un unico lotto.

12) accerti, se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante ecc.; 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 ecc.;

Dal sopralluogo effettuato in data 8 ottobre 2009, l'immobile sembrerebbe utilizzato come seconda casa, dai debitori.

A seguito della mia richiesta del 15 ottobre 2009, protocollo n. 2009049045, all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Tivoli -, alla data del 21 ottobre 2009 risultano registrati i seguenti contratti:

A nome di [REDACTED]:

- a) contratto registrato a Frosinone il 5 dicembre 2000 al n. 5417 serie 3;
- b) contratto registrato a Latina il 9 giugno 2005 al n. 21384 serie 3;
- c) contratto registrato a Latina il 19 luglio 2005 al n. 22332 serie 3;
- d) contratto registrato a Latina il 15 maggio 2001 al n. 3874 serie 3.

A nome di [REDACTED]:

- a) contratto registrato a Latina il 9 giugno 2005 al n. 21384 serie 3;
- b) contratto registrato a Latina il 19 luglio 2005 al n. 22332 serie 3.

A seguito della mia richiesta dell'8 ottobre 2009, protocollo n. 2715, alla locale autorità del Corpo di Polizia Municipale del Comune di Arcinazzo Romano, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, mi veniva inviata – a mezzo fax - attestazione negativa di cessione fabbricato inerente l'immobile in oggetto (vedi in allegato).

13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Dalla consultazione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II, non e' emerso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale avente ad oggetto l'immobile in questione.

14) determini il valore dell'immobile ecc;

Preliminarmente, al fine della valutazione dell'immobile in oggetto si è proceduto – come di seguito meglio specificato – all'elaborazione della consistenza metrica dello stesso, secondo le modalità di calcolo dettate dalle norme UNI 10750:

<u>Immobile</u>	= Superficie totale utile calpestabile	= mq.	39,68
	Superficie totale murature interne	= mq.	0,64
	Superficie totale murature esterne	= mq.	2,80
	Superficie ponderata ad uso esclusivo –		
	Cantina = mq. 44,77 x 25%	= mq.	11,19
	Balconi = mq. 13,78 x 25%	= mq.	3,44
	Giardino = mq. 104,70 x 15%	= mq.	15,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		MQ.	73,45

La superficie commerciale sarà adeguata con i coefficienti di differenziazione – così come espressi nelle seguenti pubblicazioni:

- Il Sole 24ore – Consulente Immobiliare;

- Dei multimedia – Stima 2000;
- Dei – Salvatempo – stima degli immobili,

che permetteranno di correggere le quotazioni medie di mercato dell'immobile in oggetto, al fine della determinazione del valore.

Pertanto, in considerazione dello scopo della stima e delle caratteristiche del bene, si e' ritenuto di dover adottare, nell'ambito dei diversi metodi, il metodo di stima per valori unitari di mercato, cosiddetto "sintetico-comparativo", e nell'ambito dei criteri estimativi, il criterio di stima per capitalizzazione del reddito. Tale articolato procedimento, consiste nell'individuare i prezzi di immobili analoghi a quello in esame, cosi' da formare una scala di valori nella quale posizionare, per confronto sintetico, l'immobile da stimare. Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti:

1. Indagini dirette in loco;
2. Esame degli annunci economici;
3. Dati di tipo medio-statistico.

L'esito di tali accertamenti viene qui di seguito riportato.

14.1 Indagini dirette in loco

Le indagini effettuate, hanno evidenziato che, nella zona interessata risultano essere stati venduti – in tempi recenti -, immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in questione. Si e' quindi proceduto ad interpellare alcuni abitanti del luogo che hanno fornito le seguenti informazioni:

- Prezzo di vendita per immobili simili nella superficie a quello in oggetto pari a circa 800/1.500 €/mq.;
- Prezzo unitario medio corrispondente €/mq. 1.150,00;
- Canone locativo annuo pari a circa 5.000/10.000 €/anno;
- Canone locativo annuo medio corrispondente €/anno 7.500,00.

14.2 Esame degli annunci economici

Da annuncio pubblicato su Il Sole 24Ore il 15 ottobre 2009.

- a) Propone la vendita di appartamento in Arcinazzo Romano, ad uso residenziale pari a mq. 40:
 - prezzo richiesto € 35.000,00
 - Prezzo unitario corrispondente €/mq. 875,00.
- b) Propone in locazione appartamento in Arcinazzo Romano, ad uso residenziale pari a mq. 45:
 - prezzo richiesto € 400,00/mese
 - Prezzo unitario corrispondente €/mq. 8,90.

Da annuncio pubblicato su Tecnocasa il 15 ottobre 2009.

- a) Propone la vendita di appartamento in Arcinazzo Romano, ad uso residenziale pari a tre locali:
 - prezzo richiesto € 55.000,00
 - Prezzo unitario corrispondente €/mq. 1.000,00.
- b) Propone la vendita di appartamento in Arcinazzo Romano, ad uso residenziale pari a tre locali:
 - prezzo richiesto € 65.000,00
 - Prezzo unitario corrispondente €/mq. 1.083,34.

- c) Propone la vendita di appartamento in Arcinazzo Romano, ad uso residenziale pari a tre locali:
- prezzo richiesto € 74.000,00
 - Prezzo unitario corrispondente €/mq. 1.138,46.
- d) Propone la locazione di appartamento in Arcinazzo Romano, ad uso residenziale pari a tre locali:
- prezzo richiesto € 79.000,00
 - Prezzo unitario corrispondente €/mq. 1.128,57.
- d) Propone la locazione di appartamento in Arcinazzo Romano, ad uso residenziale pari a tre locali:
- prezzo richiesto € 85.000,00
 - Prezzo unitario corrispondente €/mq. 1.133,34.
- e) Propone la locazione di appartamento in Arcinazzo Romano, ad uso residenziale pari a quattro locali:
- prezzo richiesto € 129.000,00
 - Prezzo unitario corrispondente €/mq. 1.612,50.

14.3 Dati di tipo medio-statistico

Tra le diversi fonti di dati medio-statistici riguardanti le quotazioni del mercato immobiliare, lo scrivente ha preso in considerazione due tra le più attendibili, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e le quotazioni pubblicate dall’Agenzia del Territorio.

Il “Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, Comuni della Provincia di Roma – settore nord-est, Comune di Arcinazzo Romano, non riporta nessuna quotazione, per immobili ad uso residenziale.

Le quotazioni “dell’Agenzia del Territorio”, 1° semestre 2009, Comune di Arcinazzo Romano (RM) riportano la seguente quotazione per immobili ad uso residenziale siti in zona Altipiani:

- prezzo di compravendita €/mq. 1.300,00/1.700,00;
- prezzo unitario medio corrispondente €/mq. 1.500,00.
- prezzo di locazione €/mq. 5,30/7,00;
- prezzo unitario medio corrispondente €/mq. 6,15.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Per quanto suesposto e sulla base delle indagini di mercato svolte e delle ricerche documentali effettuate, si ritiene di poter assumere:

- a) come valore di mercato attuale medio unitario la cifra di **€ 1.180,13 al mq.**, risultante dal calcolo della media matematica tra i diversi prezzi unitari di vendita, relativi agli immobili selezionati dallo scrivente ed i dati statistici;
- b) come valore locativo di mercato attuale medio unitario la cifra di **€/mq. - mese 8,01**, risultante dal calcolo della media matematica degli unici prezzi di locazione reperiti, relativi all’immobile in oggetto.

Pertanto, **considerata la superficie commerciale – pari a metri quadrati settantatre virgola quarantacinque (73,45)** – la stessa sarà adeguata con i coefficienti di differenziazione – così come espressi nelle seguenti pubblicazioni:

- Il Sole 24ore – Consulente Immobiliare;
- Dei multimedia – Stima 2000;
- Dei – Salvatempo – stima degli immobili,

che permetteranno di correggere la quotazione media di mercato dell'immobile – così come sopra riportato - al fine della determinazione del valore.

A) Dal “Il Sole 24ore – Consulente Immobiliare”:

La superficie commerciale dovrà essere correlata ai seguenti coefficienti correttivi:

- di piano = 0,97
- edificio eta' tra i 10 - 20 anni – medio - buono = 0,75
- di parcheggio comune = 1,05
- di pregio ambientale = 1,05

Quindi mq. 73,45 x (0,97 x 0,75 x 1,05 x 1,05) = **Mq. Commerciali parametrati 58,91**

Stima Diretta (sintetico-comparativo)

Mq. Commerciali parametrati 58,91 x €/mq. 1.180,13 = **Valore di mercato € 69.521,46**

Stima Indiretta (capitalizzazione del reddito)

Valore locativo annuo netto = €/mq.- mese 8,01 x 12 x mq. 58,91 x 0,70 = € 3.963,70

Saggio di capitalizzazione = 4%

Valore di mercato = 3.963,70 : 4,00 % = € 99.092,50

B) Dal “Dei multimedia – Stima 2000”:

La superficie commerciale dovrà essere correlata ai seguenti coefficienti correttivi:

- di superficie = 1,00
- di piano = 0,90
- stato conservativo abitabile non ristrutturato = 1,00
- affaccio su due lati = 0,98
- discretamente assoluta = 1,00
- vista prevalentemente libera = 1,00
- tipologia non intensiva = 1,00
- stato conservativo esterno medio = 1,00
- con spazi condominiali = 1,02

Quindi mq. 73,45 x (1,00 x 0,90 x 1,00 x 0,98 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,02) =
= **Mq. Commerciali parametrati 66,08**

Stima Diretta (sintetico-comparativo)

Mq. Commerciali parametrati 66,08 x €/mq. 1.180,13 = **Valore di mercato € 77.982,99**

Stima Indiretta (capitalizzazione del reddito)

Valore locativo annuo netto = €/mq.- mese 8,01 x 12 x mq. 66,08 x 0,70 = € 4.446,13

Saggio di capitalizzazione = 4%

Valore di mercato = 4.446,13 : 4,00 % = € 111.153,25

C) Dal “Dei – Salvatempo – stima degli immobili”:

La superficie commerciale dovrà essere correlata ai seguenti coefficienti correttivi:

- appetibilità della zona = 5%

- incidenza dei servizi condominiali
posto auto scoperto = mq. 12,00 x 0,35 = mq. 4,20
- incidenza della superficie = + 10%
- incidenza stato parti comuni = 00%
- coefficiente di piano = 0,90
- affaccio, vista e luminosità = 1,00
- particolari caratteristiche = 1,00
- incidenza lavori di ristrutturazione = 1,00

Quindi mq. 73,45 + mq. 4,20 + [(+ 5% + 10% + 00%) x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,00]=
= **Mq. Commerciali parametrati 80,36**

Stima Diretta (sintetico-comparativo)

Mq. Commerciali parametrati 80,36 x €/mq. 1.180,13 = **Valore di mercato € 94.835,25**

Stima Indiretta (capitalizzazione del reddito)

Valore locativo annuo netto = €/mq.- mese 8,01 x 12 x mq. 80,36 x - (5% di spese condominiali + 5% di lavori straordinari + 25% di tasse + 5% di altro) = € 4.634,52

Saggio di capitalizzazione = 4%

Valore di mercato = 4.634,52 : 4 % = € 115.863,00

RIEPILOGO

A) Dal “Il Sole 24ore – Consulente Immobiliare”:

Stima Diretta = € 69.521,46

Stima indiretta = € 99.092,50

B) Dal “Dei multimedia – Stima 2000”:

Stima Diretta = € 77.982,99

Stima indiretta = € 111.153,25

C) Dal “Dei – Salvatempo – stima degli immobili”:

Stima Diretta = € 94.835,25

Stima indiretta = € 115.863,00

All’immobile oggetto della presente perizia, nelle condizioni sopradescritte e valutati tutti gli elementi suindicati, si può attribuire un valore pari ad € 94.741,41, quale media aritmetica di tutti i valori riportati nel riepilogo.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., Geom. Antonio Panebianco ritiene che all’immobile oggetto della presente perizia, nelle condizioni sopradescritte e valutati tutti gli elementi suindicati, possa attribuirsi un valore pari ad € 94.741,41, quale media aritmetica di tutti i valori riportati nel riepilogo e arrotondato per difetto ad **€ 94.741,00 (novantaquattromilasettecentoquarantunovirgolazerozero).**

Con la presente, il sottoscritto ritiene di aver espletato l’incarico conferitogli.

Tivoli li’, 26 ottobre 2009

In fede

(Geom. Antonio Panebianco)