

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare

promossa da :

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A

c/ 

R.G. 540/12

Udienza del **04.06.2013**

C.T.U. Dott. Ing. Vincenzo Pennacchi

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 540/12 promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A c/ [REDACTED]

UDIENZA : 04.06.2013

Il sottoscritto dr ing Vincenzo Pennacchi iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n.12616 e con studio in Velletri, via Ettore Novelli n.28, con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione, veniva nominato esperto nella Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe ed invitato per il giuramento ed il conferimento dell'incarico. Presentatosi, dopo aver prestato giuramento ripetendo la formula di rito innanzi al sig G.E., dallo stesso riceveva i seguenti

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C. :

- 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 ~~dei~~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'art 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio 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**, gli immobili pignorati indicando **dettagliatamente** : Comune, località, via e n.ro civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confinanti ed i 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 e n.ro civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, nel caso di accertata difformità : a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato il bene l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento Sono erronei ma consentono l'identificazione 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 delle costruzioni 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 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) 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 ed 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, 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. 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 od 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 di 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 ed 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 posta ordinaria o posta elettronica 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'art 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.

QUESITO 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'art 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

acquisire l'atto di provenienza ultraventennale, (ove non risultante dalla documentazione in atti).

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti: in catasto, lo stralcio catastale, la planimetria e le visure (Allegato 2); al comune di Nettuno (Rm) la documentazione attestante la legittimità urbanistica del fabbricato (Allegato 3); l'atto di provenienza ultraventennale (Allegato 4); la perizia notarile (Allegato 5).

QUESITO 2:

Descrivere, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicando **dettagliatamente**: Comune, località, via e n.ro civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confinanti ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n.1 accesso), presso il N.C.E.U. di Roma (n.1 accessi), e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno (n.1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile pignorato è di piena proprietà degli esecutori [REDACTED]

[REDACTED] e consiste in:

- Appartamento sito nel Comune di Nettuno (Rm), località Piscina Cardillo, in Via Jenne n.3, piano secondo e terzo, interno n. 8 e distinto al N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 8, particella 994, sub. 514.

L'appartamento si sviluppa su due livelli per una superficie lorda di circa 105,00 mq al piano secondo e di circa 20 mq. al piano terzo, per un totale di 125,00 mq. La superficie accessoria al piano secondo è costituita da una veranda di circa 95,00 mq ed un balcone di circa 3,50 mq., mentre al piano terzo sono presenti due terrazzi per una superficie totale di circa 65,00 mq.

L'ingresso all'appartamento è posto al piano secondo con accesso dal vano scala, dove è presente anche un ascensore ancora non funzionante. Internamente la zona giorno, contenente anche l'angolo cottura, distribuisce i flussi interni a n.2 camere, di cui una con bagno interno e con relativo balcone, ad un bagno e alla veranda esterna in cui è collocata una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore. Al piano terzo è presente una camera con bagno e n. 2 terrazzi. Gli infissi sono in Alluminio. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato con altezza pari ad 1,80 m. sia nei bagni che nella cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio (attualmente non è presente la caldaia anche se c'è la predisposizione).

L'impianto elettrico è funzionante e a norma di legge. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento e la copertura parzialmente a terrazzo e parzialmente a tetto con falde inclinate. L'appartamento confina con il vano scala, con la proprietà [REDACTED] identificata con l'interno n. 7. L'edificio esternamente è intonacato e tinteggiato.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 21 Febbraio 2013 come da verbale allegato (Allegato 6).

Si ritiene che i suddetti dati siano sufficienti a poter individuare il valore dell'immobile (All.1- documentazione fotografica).

QUESITO 3 :

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo e n.ro civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, nel caso di accertata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato il bene l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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;

Non risulta esserci alcuna difformità con l'atto di pignoramento e i dati presenti consentono l'identificazione del bene.

QUESITO 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.

La situazione riportata in catasto è conforme alla situazione attuale, ad eccezione di una finestra posta sul prospetto sud del piano terzo, la quale risulta essere tamponata.

Non è necessaria una variazione catastale in quanto l'immobile attualmente è sottoposto a ristrutturazione edilizia, pertanto necessita ancora di una dichiarazione di fine lavori ed eventuale successivo aggiornamento catastale.

QUESITO 5:

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile oggetto del pignoramento, risulta essere compreso nel Comune di Nettuno nella **zona "art.6 S1C"** di V./P.R.G. del 12.02.1985 n.647 approvata con delibera di Giunta Regionale.

Il terreno non risulta vincolato dai Beni Paesaggistici in quanto ricade:

- Nella Tavola 35_A del foglio 400 del P.T.P.R. all'interno delle aree individuale come "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Nella Tavola 35_B del foglio 400 del P.T.P.R. all'interno delle aree individuale come "Aree urbanizzate del PTPR".

QUESITO 6

Indicare la conformità' o meno delle costruzioni 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Al Comune di Nettuno (Rm), la situazione attuale dell'edificio contenente l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere legittimata urbanisticamente dalla successione cronologica delle suddette pratiche edilizie (Allegato 3):

- Permesso di Costruire in Sanatoria n.112/93 del 09.09.1993 ai sensi della L. 47/85 (Domanda n.5355 prot. n. 18339);
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.420/06 posiz. N. 7064 del 24.10.2006 ai sensi della L. 724/94 (Domanda n.1644) per l'intervento di cambio di destinazione d'uso al piano terra e frazionamento da 3 a 6 unità immobiliare;

- D.I.A. con prot. n. 14631 del 18.06.2008 per ristrutturazione interna, nuova distribuzione degli spazi interni e modifica prospetti. A questa autorizzazione è stato dato inizio lavori in data 04.08.2008 con prot. n. 19.036 del 05.08.2008 e ad oggi non è stata comunicata nessuna fine lavori in quanto i lavori sono ancora alcune opere da ultimare.

QUESITO 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) 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.

E' stato individuato un lotto unico:

- **LOTTO UNICO:** Appartamento sito nel Comune di Nettuno (Rm), località Piscina Cardillo, in Via Jenne n.3, piano secondo e terzo, interno n. 8 e distinto al N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 8, particella 994, sub. 514.

L'appartamento si sviluppa su due livelli per una superficie lorda di circa 105,00 mq al piano secondo e di circa 20 mq. al piano terzo, per un totale di 125,00 mq. La superficie accessoria al piano secondo è costituita da una veranda di circa 95,00 mq ed un balcone di circa 3,50 mq., mentre al piano terzo sono presenti due terrazzi per una superficie totale di circa 65,00 mq.

L'ingresso all'appartamento è posto al piano secondo con accesso dal vano scala, dove è presente anche un ascensore ancora non funzionante. Internamente la zona giorno, contenente anche l'angolo cottura, distribuisce i flussi interni a n.2 camere, di cui una con bagno interno e con relativo balcone, ad un bagno e alla veranda esterna in cui è collocata una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore. Al piano terzo è presente una camera con bagno e n. 2 terrazzi. Gli infissi sono in Alluminio. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato con altezza pari ad 1,80 m. sia nei bagni che nella cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio (attualmente non è presente la caldaia anche se c'è la predisposizione).

L'impianto elettrico è funzionante e a norma di legge. La struttura dell'edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento e la copertura parzialmente a terrazzo e parzialmente a tetto con falde inclinate. L'appartamento confina con il vano scala, con la proprietà Lizzieri identificata con l'interno n. 7. L'edificio esternamente è intonacato e tinteggiato.

QUESITO 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 ed 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, 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.

L'immobile risulta pignorato per intero e non è materialmente separabile.

QUESITO 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. 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.

Attualmente l'appartamento risulta essere libero.

QUESITO 10 :

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Vedasi risposta al quesito precedente.

QUESITO 11 :

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli od 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Per l'immobile in oggetto non esistono vincoli all'infuori di quello condominiale che è stato ancora definito.

QUESITO 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 ed 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);

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE.

Verranno adottati due criteri di stima ; il primo " **sintetico** " basato sulla determinazione del valore di mercato e l'altro " **analitico** " basato sulla capitalizzazione del reddito annuale. Al fine della determinazione del PIU' PROBABILE valore commerciale si terrà conto dell'epoca di costruzione nonché dello stato di manutenzione e conservazione, della ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA:

La determinazione del valore venale commerciale verrà effettuata con il criterio cosiddetto " del valore di mercato", basandosi sugli attuali prezzi di mercato relativi a compravendite realizzate nella stessa zona relativamente ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche (struttura, contenuto estetico, finiture ecc) ed estrinseche (distanza dai centri abitati, viabilità, trasporti ecc.) confrontato con la banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al gennaio 2012).

- **LOTTO UNICO:** Appartamento sito nel Comune di Nettuno (Rm), località Piscina Cardillo, in Via Jenne n.3, piano secondo e terzo, interno n. 8 e distinto al N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 8, particella 994, sub. 514.

L'appartamento si sviluppa su due livelli per una superficie lorda di circa 105,00 mq al piano secondo e di circa 20 mq. al piano terzo, per un totale di 125,00 mq. La superficie accessoria al piano secondo è costituita da una veranda di circa 95,00 mq ed un balcone di circa 3,50 mq., mentre al piano terzo sono presenti due terrazzi per una superficie totale di circa 65,00 mq.

L'ingresso all'appartamento è posto al piano secondo con accesso dal vano scala, dove è presente anche un ascensore ancora non funzionante. Internamente la zona giorno, contenente anche l'angolo cottura, distribuisce i flussi interni a n.2 camere, di cui una con bagno interno e con relativo balcone, ad un bagno e alla veranda esterna in cui è collocata una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore. Al piano terzo è presente una camera con bagno e n. 2 terrazzi. Gli infissi sono in Alluminio. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato con altezza pari ad 1,80 m. sia nei bagni che nella cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

$$\begin{aligned} & (\text{Sup. Residenziale} + 1/3 \text{ Sup. Accessoria}) \times \text{€/mq.} = 125,00 + (163,50/3) \times \text{€/mq.} \quad 1.500,00 = \\ & = 179,50 \text{ mq.} \times \text{€/mq.} \quad 1.500,00 = \mathbf{\text{€ } 269.250,00} \end{aligned}$$

Arrotondato ad **€ 270.000,00**

diconsi in cifra tonda euro Duecentosettantamila/00cent

STIMA ANALITICA:

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà:

Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae :

- 1) Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)
- 2) S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
- 3) M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
- 4) A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5) I (Imposte pari al 15%)
- 6) II (Interessi sulle spese precedenti = 5%)

Si ha che il valore mensile è pari a:

$$5,00 \text{ €/mq.} \times 179,50 \text{ mq.} = \text{€ } 897,50$$

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II = 30\%$ per cui la media annua del RMA (netto) = $\text{€ } 10.770,00 \times 0.70 = \text{€ } 7.539,00$

La capitalizzazione al tasso del 3,5% di tale rendita fornisce:

Valore dell'intera proprietà desunto dalla stima analitica: $\text{€ } 7.539,00 \times 100 / 3.5 = \text{€ } 215.400,00$
arrotondato ad **€ 215.000,00**

diconsi in cifra tonda euro Duecentoquindicimila/00cent

Si ottiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima ma con una detrazione pari a € 20.000,00, derivanti da:

- Mancato allaccio di gas, rete telefonica, fornitura e posa in opera di caldaia e finiture varie.

Pertanto il valore effettivo ascende al seguente:

$$\text{VALORE STIMATO: } ((\text{€ } 270.000,00 + \text{€ } 215.000,00) / 2) - \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 222.500,00$$

Arrotondato ad **€ 220.000,00**

diconsi in cifra tonda euro Duecentoventimila/00cent

QUESITO 13 :

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

- **QUESITO 1:** Documentazione completa.
- **QUESITO 2:** Piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Nettuno (Rm), località Piscina Cardillo, in Via Jenne n.3, piano secondo e terzo, interno n. 8 e distinto al N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 8, particella 994, sub. 514

- **QUESITO 3:** Non sono presenti difformità con l'atto di pignoramento.
- **QUESITO 4:** Non è necessario effettuare una variazione catastale.
- **QUESITO 5:** Il terreno ricade in zona "art.6 S1C di V./P.R.G e non risulta essere sottoposto a vincolo paesistico.
- **QUESITO 6:** L'immobile risulta essere legittimati da Permesso di Costruire in Sanatoria n.112/93 del 09.09.1993, n.420/06 posiz. N. 7064 del 24.10.2006, ed è sottoposto attualmente a D.I.A. con prot. n. 14631 del 18.06.2008 per ristrutturazione interna
- **QUESITO 7:** E' stato individuato un unico lotto.
- **QUESITO 8:** L'immobile risulta essere pignorato per intero.
- **QUESITO 9:** L'appartamento risulta essere libero.
- **QUESITO 10:** Vedasi risposta al quesito precedente.
- **QUESITO 11:** Per l'immobile in oggetto non esistono vincoli, ad eccezione di quello condominiale non ancora definito.
- **QUESITO 12:** Prezzo stimato pari a € 220.000,00

QUESITO 14 :

Inviare, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica 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'art 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;

Viene inviata copia del presente elaborato a mezzo mail e/o raccomandata A/R al debitore ed al creditore come da ricevute allegate.

BANDO DI VENDITA

E' stato individuato un unico lotto di vendita:

- **LOTTO UNICO:** Piena proprietà di Appartamento sito nel Comune di Nettuno (Rm), località Piscina Cardillo, in Via Jenne n.3, piano secondo e terzo, interno n. 8 e distinto al N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 8, particella 994, sub. 514.
L'appartamento si sviluppa su due livelli per una superficie lorda di circa 105,00 mq al piano secondo e di circa 20 mq. al piano terzo, per un totale di 125,00 mq. La superficie accessoria al piano secondo è costituita da una veranda di circa 95,00 mq ed un balcone di circa 3,50 mq., mentre al piano terzo sono presenti due terrazzi per una superficie totale di circa 65,00 mq.

L'ingresso all'appartamento è posto al piano secondo con accesso dal vano scala, dove è presente anche un ascensore ancora non funzionante. Internamente la zona giorno, contenente anche l'angolo cottura, distribuisce i flussi interni a n.2 camere, di cui una con bagno interno e con relativo balcone, ad un bagno e alla veranda esterna in cui è collocata una scala a chiocciola per l'accesso al piano superiore. Al piano terzo è presente una camera con bagno e n. 2 terrazzi. Gli infissi sono in Alluminio. I pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato con altezza pari ad 1,80 m. sia nei bagni che nella cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Prezzo stimato a base d'asta € 220.000,00

diconsi in cifra tonda euro Duecentoventimila/00cent

Tanto dovevasi per espletare il mandato ricevuto.

Velletri, li' 06.03.2013

Il C.T.U.

Ing. Vincenzo Pennacchi