

Tribunale Ordinario Di Velletri

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. R. Audino

**Esecuzione Immobiliare promossa da Banca Popolare
Commercio ed Industria SPA c/ [REDACTED]**

Procedura Esecutiva 365/2012

Udienza Del 05.03.2013

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A-) PREMESSA

Con disposizione emessa in data 17.10.2012 il Giudice dell'esecuzione dott. Riccardo Audino ha nominato C.T. d'Ufficio la sottoscritta dott. arch. Simona Zani assegnandole l'incarico della stima dell'immobile sito in Nettuno (Rm), Via Campoleone n. 3/C.

Nella medesima data presso la Cancelleria del Tribunale la sottoscritta ha prestato giuramento ripetendo la formula: GIURO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO AFFIDATOMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ. (allegato a)

In tale occasione le sono stati assegnati i quesiti di seguito riportati nei quali è indicato che il deposito deve avvenire almeno dieci giorni prima dell'udienza è stata fissata per il giorno 05.03.2013

B) ACCESSI - SOPRALUOGHI

Preso atto di quanto disposto dal G.E. e tenuto conto delle nuove disposizioni in materia di esecuzioni, la sottoscritta C.T.U. la sottoscritta ha eseguito l'accesso preso l'immobile come da verbale allegato:

- ✓ in data 13.12.2012 alle ore 9:30 e seguenti

Il sottoscritto C.T.U. si è recato nei luoghi oggetto di stima ed ha eseguito i rilievi di rito redigendo il **verbale di accesso** che si allega alla presente relazione (allegato b).

B2) INDAGINI

Il sottoscritto, per assumere le informazioni di edilizia ed urbanistica, si è inoltre recato ripetutamente presso l'ufficio protocollo e l'U.T.C. del Comune di Nettuno e precisamente:

✓ in data 27.05.2010 alle ore 11:30 e seguenti

presso l'UTE competente in data

✓ in data 30.12.2012 alle ore 10:00 e seguenti

(allegati c, d, g)

onde assumere tutte le informazioni, necessarie di natura edilizia, urbanistica, catastale, ed ipocatastale relative agli immobili, estrarre le copie della documentazione ivi depositata, richiedere certificati e quanto altro necessario alla valutazione del bene.

C) Proprietà

Sig. [REDACTED] per una quota pari a 1/1

C.1-) Provenienza

Atto di Compravendita, notaio Arcangelo Ruso del 06.05.1999 rep. 19305 trascritto il 20.05.1999 alla form. n. 16484/10742

(allegato g)

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n.1

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 D.P.R. 06/06/2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Identificativi catastali

Alla data del pignoramento gli immobili in oggetto risultavano distinti nel Catasto del Comune di Nettuno con i seguenti identificativi:

F. 16 part. 947, z.c. U cat. A/7 cl-2 vani 6,5 r.c. € 889,60

Attualmente non sono stati modificati.

Trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni

Come da da Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Dott. Antonio Trotta in data 02.08.2012 e depositata in data 12.09.2012 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni succedutesi nel ventennio antecedente alla procedura esecutiva registrate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma

Trascrizioni a favore

Form. n. Rep. 56808 / 8584 del 17 novembre 1960. Atto tra vivi – compravendita a rogito del Notaio Cinque, a favore dei sig.ri [redacted] nato a

[redacted] contro
[redacted] con sede in [redacted]

Form. n. Rep. 16851 del 10 giugno 1993 e n. Rep. 16852 / 8518 del 11 giugno 1993. Atto di affrancazione in autentiche a favore del Sig. [redacted] [redacted], contro [redacted] con sede in Nettuno.

Form. n. Rep. 45401 del 10 maggio 1977. Atto di estensione di comunione legale a favore di [redacted] contro [redacted]

Form. n. Rep. 35957 / 983 del 30 luglio 1993. Atto tra vivi – compravendita a rogito del Notaio Roberto Perna con cui i sig.ri [redacted] [redacted] vendevano ai sig.ri [redacted] [redacted] beni siti in Nettuno identificati in NCEU al fg. 16 mapp. 803 e in NCT al fg. 16 mapp. 801-802-47.

Form. n. Rep. 19305 del 06 maggio 1999. Atto tra vivi – compravendita a rogito del Notaio Arcangelo Russo con cui i sig.ri [redacted] [redacted] vendevano al sig. [redacted] terreno in Nettuno censito in NCT al fg. 16 mapp. 882; al sig. [redacted] il terreno in Nettuno censito in NCT al fg. 16 mapp. 883.

Iscrizioni contro:

Form. n. Rep. 31147 / 5293 del 04 agosto 1993. Ipoteca volontaria a favore di ABBEY NATIONAL MUTUI S.P.A. con sede in Milano, contro i sig.ri [redacted] [redacted] quali debitori non datori: [redacted]

Form. n. Rep. 16728 / 5052 del 22 marzo 2006. Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA con sede in Novara e domicilio ipotecario eletto in Novara Via Negroni n. 12, contro il sig. [redacted] quale debitore non datore: [redacted]

Form. n. Rep. 96908 / 28131 del 31 dicembre 2007. Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto in Roma Via dei Crociferi n. 44, contro il sig. [REDACTED]

Trascrizioni contro:

Form. n. Rep. 24443 / 17000 del 28 maggio 2012. Atto di pignoramento in forza di verbale emesso dal Tribunale di Velletri il 19 aprile 2012 n. 1493 / 2012 a favore della BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA con sede in Milano, contro il sig. [REDACTED]

Come da relazione preliminare redatta dal dott. Pennazzi catalani e depositata in cancelleria in data 6.12.2012:

- a) atto di precetto notificato in data 18/02/2012;
- b) atto di pignoramento notificato in data 19/04/2012;
- c) depositata nei termini istanza di vendita il 03/07/2012;
- d) la certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale è stata depositata in data 12/09/2012;
- e) gli immobili risultano denunciati nel N.C.E.U., ove risultano intestati all'esecutato come "bene personale";
- f) la descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento corrisponde a quella della documentazione notarile;
- g) vi è continuità delle trascrizioni;
- h) non vi è certezza sulla titolarità del diritto di proprietà, in quanto il Signor [REDACTED] risulta aver acquistato in regime di comunione legale dei beni, ma sia nelle iscrizioni ipotecarie che nella trascrizione del pignoramento gli viene attribuita l'intera proprietà degli immobili in oggetto;
- i) stante l'acquisto in comunione legale, risultano comproprietari, ma l'avviso ex art. 599 c.p.c. non è stato effettuato;

- j) risultano creditori iscritti, ma l'avviso ex art. 498 c.p.c. non è stato effettuato;
- k) a parere del sottoscritto Notaio la procedura appare regolare, ad eccezione dei punti e), h), i) e j), altresì si rende opportuno il deposito da parte del creditore pignorante dell'atto di compravendita a rogito Notaio Arcangelo Russo in data 6 maggio 1999, rep. 19305, trascritto il 20 maggio 1999 al n. 10742, in formalità, con il quale l'esecutato acquistava dai Signori [REDACTED] quanto in oggetto, dal quale si evincerebbero in maniera univoca i diritti effettivamente spettanti all'esecutato.

A quanto sopra riportato il Notaio Carlo Pennazzi Catalani integra:

Il sottoscritto Notaio, con la presente relazione integrativa precisa che, a seguito della produzione da parte del creditore procedente della copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Arcangelo Russo in data 6 maggio 1999, rep. 19305, in realtà il Signor [REDACTED] acquistava quanto in oggetto in regime di separazione dei beni; regime adottato dall'esecutato successivamente al matrimonio e precisamente in data 2/12/1997, come da estratto per riassunto dell'atto dell'atto di matrimonio, anch'esso pervenuto unitamente a quanto sopra.

Pertanto, relativamente al punto h) si può affermare che vi è certezza della titolarità del diritto di proprietà in capo all'esecutato pari all'intera proprietà degli immobili in oggetto.

Relativamente al punto i) si rileva che non risultando comproprietari, l'avviso ex art. 599 c.p.c. non era necessario.

■ QUESITO n.2

Descrivere, 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.);

A-) descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare in oggetto è porzione di una villa bifamiliare che si trova nel comune di Nettuno, precisamente in Via Campoleone n.3/c al quale

corrisponde un cancello per l'accesso pedonale. A fianco vi è il cancello per l'accesso degli autoveicoli. Entrambi i cancelli immettono in una corte esclusiva dove si trova una tettoia molto 'rustica' adibita a ricovero dei veicoli e degli attrezzi.

L'ingresso all'immobile avviene ad una livello rialzato dove si entra in un piccolo portico dove vi è il portone di ingresso alla residenza. Al piano terra si entra in un piccolo ingresso che immette in una zona che disimpegna un ampio salone ed una zona pranzo ed una cucina; dalla sala ci si immette in un corridoio dove si aprono due camere ed un bagno; nella zona pranzo si aprono un disimpegno che conduce in un bagno e le scale che conducono al piano superiore composta da: disimpegno, tre camere, due locali, tre terrazzi. Il tutto con altezze variabili a seconda delle pendenze di tetto. Questa zona era destinata ed autorizzata come soffitta, ma attraverso opere non autorizzate è attualmente utilizzata come superficie residenziale.

All'esterno è stata realizzata una tettoia per ricovero autoveicoli ed attrezzature.

La corte esclusiva è in parte curata a giardino, in parte lastricata ed in parte coltivata ad orto.

A.2) caratteristiche generali

- ✓ La struttura portante è in c.a.,
- ✓ Solai in latero cemento
- ✓ Infissi esterni in persiane in ferro
- ✓ Infissi interni in legno
- ✓ Pavimento in gres ceramicato
- ✓ Rivestimenti in ceramica
- ✓ Intonaco di tipo civile

■ QUESITO n.3

Accertare 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;

Il CTU ha accertato che la descrizione dell'immobile pignorato è conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento ed i dati contenuti nell'atto di pignoramento hanno permesso l'individuazione del compendio immobiliare.

■ QUESITO n.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;

L'immobile è stato oggetto di una parziale trasformazione che ne ha aumentato la superficie utile al piano terra e primo, trasformato la distribuzione e la destinazione del piano sottotetto da locale soffitta a zona destinata al residenziale.

All'UTC del Comune di Nettuno risulta essere stata presentata una domanda di C.E. in sanatoria ai sensi della L. 326/2003, ma per i motivi che si chiariranno nella risposta al quesito n.6 il CTU in virtù di quanto disposto dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n.2/2012 'Attuazione del Decreto Legge n.78 del 31.05.2010 sull'aggiornamento del catasto, art. 3 , e), non può provvedere all'aggiornamento della la planimetria catastale.

■ QUESITO n.5

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Zona S/2 – Rurale

Dove sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e limitatamente anche di tipo residenziale.

■ QUESITO n.6

Indicare 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 al 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;

L'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato edificato in virtù di :

- ✓ Concessione n.394 del 19.12.2001 rilasciata per la costruzione di un villino bifamiliare.

All'atto del sopralluogo il sottoscritto ha rilevato i seguenti abusi:

Aumento della superficie utile al piano terra diversa distribuzione grafica dell'esistente, il tutto così descritto: per quanto riguarda la superficie esistente la camera da letto ed il wc sono parte della attuale zona soggiorno; è stato chiuso il portico antistante l'ingresso ed è stato trasformato in superficie residenziale in quanto ora rappresenta l'ambiente di ingresso ed il disimpegno della zona giorno. E' stato chiuso anche il portico che si trovava sul retro dell'edificio evi sono stati realizzati n.2 wc ed un piccolo disimpegno. L'ampliamento consiste nella realizzazione di una cucina, un ampio soggiorno, in corridoio e n. 2 camere.

Al piano primo sono stati commessi i seguenti abusi: ampliamento della superficie utile e cambio di destinazione d'uso da locale lavatoio ad ambienti utilizzati a residenziale.

All'interno della corte esclusiva è stata realizzata una tettoia per il ricovero degli autoveicoli e delle attrezzature per una superficie abusiva pari a mq 89,70.

Come detto all'UTC del Comune di Nettuno risulta essere stata presentata una domanda di C.E. in sanatoria ai sensi della L. 326/2003, ma da quanto mostrato al CTU dal tecnico dell'Ufficio Tecnico del comune di nettuno, questa risulta corredata della sola domanda, senza grafici rappresentati gli abusi dichiarati, solo con la documentazione minima necessaria alla accettazione della domanda, tra cui alcuni versamenti pari ad € 2.658,00 di oblazione a fronte di un totale calcolato in € 9.746,00; € 256,80 di T. Reg.; ed € 694,13 di Oneri Concessori. Sulla domanda si richiede la sanatoria per:

- mq 70 di Sup. Residenziale
- mq 18 di sup. non residenziale

Ma gli abusi commessi superano i mq dichiarati nella richiesta di condono, in quanto:

1. al piano terra a fronte dei 46,30 mq di sup. residenziale assentita ora ne risultano 177,00 mq (si sono realizzati mq 130,70 di sup. res. abusiva) ed a fronte dei 43,00 mq di sup. destinata a portici autorizzata ora ve ne sono 20 mq (in quanto i portici esistenti sono stati chiusi e ne è stato realizzato uno antistante l'ingresso principale)
2. al primo piano la superficie esistente e destinata a locale lavatoio pari a 16,30 mq ed a terrazzi (2 terrazzi per un totale di mq 28,20) è stata inglobata nella nuova superficie realizzata e destinata al residenziale

(sebbene non sussistano le altezze stabilite e necessarie per tale destinazione) per un totale di mq. 105,80 di res. e mq 69,80 destinata a terrazzi (n.3)

3. all'interno della corte sono stati realizzati 89,70 mq di snr

riassumendo sono stati realizzati abusivamente:

- 235,80 mq di superficie attualmente utilizzata come residenziale (in aggiunta ai 46,30 mq autorizzati) per un totale di 282,80 mq
- 92,32 mq di superficie s.n.r. (in aggiunta agli 87,5 mq autorizzati) per un totale di mq 179,82

Alla luce di quanto esposto, e soprattutto non essendo stati depositati a suo tempo in allegato alla domanda di condono, i grafici relativi alla superficie oggetto di sanatoria, ed eccedendo con notevole differenza quella effettivamente realizzata, il sottoscritto ritiene che, fatto salvo l'eventualità che il comune di Nettuno possa dichiarare non più valida la domanda presentata in quanto sono state fatte ulteriori modifiche al fabbricato che possono rendere nulla la domanda, non si possa stabilire quale della superficie realizzata 'salvare' e considerare oggetto di sanatoria, e quale dichiarare abusiva. Essendo una unica unità abitativa non si può stabilire quali ambienti sanare e quali no.

Pertanto il sottoscritto valuterà l'immobile considerando comunque il piano sottotetto come superficie snr in quanto si ritiene che gli ambienti non abbiano le altezze minime medie necessarie per ottenere la destinazione residenziale, e per quanto riguarda il piano terra verrà valutata come residenziale il totale dei metri quadri calcolato con la superficie autorizzata e quella inserita nella domanda di condono. pertanto verranno messi in valutazione mq 46,3 (quelli autorizzati) + 70 (quelli oggetto di condono) = **mq 116,30**

Per quanto riguarda la superficie snr si seguirà lo stesso criterio, pertanto verranno messi in valutazione mq 43 + 28,2 (quelli autorizzati) + 18 (quelli oggetto di condono) = **mq 89,20**

Viene quindi calcolata a corpo la spesa necessaria per la messa in pristino della superficie non condonabile, che si calcola tra spese vive, sanzioni amministrative, spese tecniche, in € 20.000,00 e che andrà decurtata dalla stima dell'immobile. A questa cifra andranno aggiunti i 7.088,00 € pari alla rimanenza dell'oblazione dovuta per la domanda di condono. In totale la cifra da sottrarre al valore dell'immobile è pari ad **€ 27.088,00.**

■ QUESITO n.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 dell'esecuzione) 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;

Il bene pignorato formerà un singolo lotto.

■ QUESITO n.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, nonché 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 e 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. dell'art. 846 c.c. e dalla legge 03/06/1940, n°1078;

L'immobile in oggetto risulta pignorato per la piena proprietà pari rispettivamente alla quota di 1/1 di proprietà del Sig. ■■■■■■

■ QUESITO n.9

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente in 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. 21/03/1978, n° 59, convertito in legge 18/05/1978, 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;

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.

■ QUESITO n.10

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

nulla

■ QUESITO n.11

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

nulla

■ QUESITO n.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 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)

A1) Criteri Di Stima

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima sintetica per comparazione.

Dopo aver eseguito indagini di mercato aventi per oggetto beni simili con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in considerazione della posizione dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione, confrontando i valori desunti dagli organi informativi del settore immobiliare, ritiene

di poter determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, come di seguito indicato.

A2) Valore dell'immobile

LOTTO UNICO

Porzione di bifamiliare, sita in Nettuno, Roma, via Campoleone n.3/C, in catasto F. 16 part. 947, z.c. U cat. A/7 cl-2 vani 6,5 r.c. € 889,60

Per un immobile di tali caratteristiche provvisto di autorizzazioni, si è calcolato un prezzo unitario di € 1.750,00/mq., riferito alla superficie utile lorda residenziale, ossia la superficie commerciale, ed è stato desunto e comparato con alcune pubblicazioni specializzate nel settore delle valutazioni immobiliari, quali: " B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "F.I.A.I.P. - Osservatorio Imm.re Urbano"; O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare.

Valore unitario di mercato della sup.res. €/mq	1.750,00
Valore unitario della sup. destinata a lavatoio €/mq	1.100,00
Valore unitario di mercato della sup. s.n.r.	520,00
Valore unitario di mercato della corte annessa	5,00

Prezzo a base d'asta dell'immobile

LOTTO UNICO

Porzione di bifamiliare, sita in Nettuno, Roma, via Campoleone n.3/C, in catasto F. 16 part. 947, z.c. U cat. A/7 cl-2 vani 6,5 r.c. € 889,60

✓ mq 116,30 x € 1.750,00 =	€ 203.525,00
✓ mq 16,20 x € 1.100,00 =	€ 17.820,00
✓ mq 89,20 x € 520,00 =	€ 46.384,00
✓ mq 2.776,3 x € 5,00 =	€ 13.881,50
totale	€ 281.610,50

a questa cifra vanno detratte le spese per la messa in pristino della soffitta, da cui:
€ 281.610,50 – € 27.088,00 = **€ 254.522,50**

prezzo a base d'asta

€ 254.522,50

(dicono € duecentocinquantaquattromilacinquecentoventidue/50)

■ QUESITO n.13

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

Si è provveduto a riferire le risultanze dell'attività espletata nella presente relazione.

■ QUESITO n.14

Inviare 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 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;

Il c.t.u. ha provveduto ad inviare copia dell'elaborato peritale, ai creditori procedenti ed al debitore, mediante raccomandata A.R. e mezzo Mail certificata.

■ QUESITO n.15

Intervenire 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;

Il c.t.u. interverrà all'udienza del 05.03.2013

■ QUESITO n.16

Depositare, 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, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

Il c.t.u. provvederà al deposito del proprio elaborato tecnico-estimativo di dieci giorni prima dell'udienza fissata.

■ QUESITO n.17

Allegare 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);

E' stata allegata la documentazione fotografica esterna dell'intero compendio immobiliare.

(allegato i)

■ QUESITO n.18

Allegare 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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

E' stata allegata tutta la documentazione catastale attuale, la Concessione Edilizia, il rilievo grafico del CTU, e quanto necessario alla individuazione del bene, e tutta la documentazione necessaria ad una corretta redazione della ctu.

■ QUESITO n.19

Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

nulla

■ QUESITO n.20

Provvedere 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;

E' stata redatta adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato con l'indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

■ QUESITO n.21

Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico

E' stata estratta copia del fascicolo su supporto informatico.
(allegato m)

Tanto dovevasi in ossequio all'incarico ricevuto.

Velletri li, 30.01.2013

Il C. T.U.
(arch. Simona Zani)

