

## INDICE

relazione di consulenza tecnica d'ufficio .....	4
premessa e quesiti .....	4
svolgimento delle operazioni di consulenza ed.....	8
esito degli accertamenti .....	8
verifica preliminare ed osservazioni .....	8
notizie catastali .....	9
notizie ipotecarie.....	10
diritti di proprietà e provenienza.....	10
formalità ipotecarie nel ventennio.....	10
le formalità pregiudizievoli rilevate sono le seguenti: .....	11
individuazione e descrizione dei beni pignorati.....	11
caratteristiche.....	12
notizie urbanistiche e conformita' catastale .....	14
diritti condominiali , vincoli, limitazioni ed utilita' comuni .....	15
disponibilita' degli immobili e stato di possesso .....	15
stima .....	15
criteri di stima .....	15
determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento .....	16
parametri formativi del valore di mercato .....	16
comparazione parametrica .....	17
comparazione dei parametri zonali.....	18
comparazione di parametri costruttivi.....	18
comparazione dei parametri funzionali .....	18
comparazione dei parametri urbanistici .....	18
comparazione dei parametri di trasformazione.....	18
comparazione dei parametri architettonici .....	19
determinazione del coefficiente totale di comparazione .....	19
determinazione delle superfici convenzionali .....	19
riepilogo valori stimati.....	20
formazione dei lotti .....	21

assoggettamento ad iva.....	21
risposte ai quesiti contenuti nel mandato .....	21
risposta al quesito n° 1 .....	21
risposta al quesito n° 2.....	22
risposta al quesito n° 3.....	23
risposta al quesito n° 4.....	23
risposta al quesito n° 5.....	23
risposta al quesito n° 6.....	24
risposta al quesito n° 7.....	24
risposta al quesito n° 8.....	24
risposta al quesito n° 9.....	24
risposta al quesito n° 10 .....	24
risposta al quesito n° 11 .....	25
risposta al quesito n° 12 .....	25
risposta al quesito n° 13 .....	25
risposta al quesito n° 14 .....	25
risposta al quesito n° 15 .....	25
risposta al quesito n° 16 .....	25
risposta al quesito n° 17 .....	25
risposta al quesito n° 18 .....	26
risposta al quesito n° 19 .....	26
risposta al quesito n° 20 .....	26
risposta al quesito n° 21 .....	26

## ALLEGATI

1. verbale di sopralluogo;
2. stralcio planimetria catastale con ubicazione;
3. planimetria di accatastamento con visura catastale
4. planimetria aggiornata dell'appartamento
5. documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lanuvio:
  - a) certificato destinazione urbanistica
  - b) condono
  - c) licenza edilizia
6. fotografie illustrative con didascalie;
7. atto di compravendita e certificato di residenza;
8. descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta;
9. quadro riassuntivo dati essenziali;
10. bozza emanando decreto di trasferimento;
11. cd-rom

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### premessa e quesiti

La sottoscritta Architetto Monica Bianchini iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il N. 16034 ed all'Albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Velletri, ha ricevuto nomina quale esperto designato ex art. 568 c.p.c. dal Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Riccardo Audino per la stima dei beni immobili nella procedura di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe.

Le formalità di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sono state espletate in data 25.6.2009 e nel verbale di giuramento sono stati assegnati i seguenti

### quesiti

*"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 depositate 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 di detta documentazione 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, 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.);*

*3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dato 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 con consentono la sua*

*univoca identificazione; 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;*

*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 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito si 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;*

*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;*

*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. 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 legittimamente 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. 59, convertito in L. 18 maggio 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 o oneri di natura condominiali (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 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 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);

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 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;*

*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;*

*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 room redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*

*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);*

*18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atto 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;*

*19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

*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;*

*21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico".*

o o o o o

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che sono stati sottoposti ad esecuzione forzata la piena proprietà sui seguenti immobili di proprietà dei signori \*\*\*\*\* e del signor xxxxxxxxx.

***"Immobili sito nel Comune di Lavinio (Rm), via Colle Cavaliere censito al N.C.E.U. del Comune di Lanuvio alla partita 10017, foglio 26, particella 113 subalterno n. 1;***

- immobile sito nel Comune di Lavinio (Rm), via Colle Cavaliere, piano T-1, categoria A/2, classe 1, vani 8, R.C. € 805,67, censito al N.C.E.U. del Comune di Lanuvio alla partita 10017, foglio 26, particella 113 subalterno n. 2;

- immobile sito nel Comune di Lavinio (Rm), via Colle Cavaliere, piano SU, categoria C/2, classe 3, mq 87, R.C. € 238,14, censito al N.C.E.U. del Comune di Lanuvio alla partita 10017, foglio 26, particella 113 subalterno n. 3;

- terreno sito nel Comune di Lavinio (RM) , via Colle del Cavaliere distinto al N.C.T. del Comune di Lanuvio, alla partita 8360, foglio 26, particella 160, vigneto, classe mq 2.720, R.D. € 25,99 R.A. € 16,15"

○○○○

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA ED

### ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

Le operazioni sopralluogo sono state iniziate in data 16 dicembre 2009 alle ore 9:00 in Lanuvio alla Via dei Gelsomini, civico 9 presso l'immobile pignorato, ma nessuno è risultato presente.

L'accesso è stato ripetuto in data 5 gennaio 2010 ore 9,00 alla presenza dei xxxxxxxx, che hanno consentito i rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza del fabbricato rispetto alle planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Roma -Servizio catastale- ed al progetto allegato ai titoli edilizi abilitativi acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lanuvio. Sulla base di quanto osservato direttamente e sulla scorta dei rilievi metrici e fotografici effettuati ha proceduto alla redazione della presente perizia estimativa.

All'esito delle riprese fotografiche effettuate, inoltre, è stato assemblato l'allegato N. 6 "*fotografie illustrative*" documentante lo stato esterno ed interno dell'immobile.

### VERIFICA PRELIMINARE ED OSSERVAZIONI

Per la verifica ed esame della documentazione ipocatastale di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. è stato nominato l'Avv. Antonio Tagliaferri.

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 12.03.2009 ai numeri RP 7717 RG 14866.

Dalle risultanze del certificato notarile agli atti e sulla scorta di quanto acquisito durante il corso delle operazioni peritali (ispezioni ipotecarie, richieste archivio notarile, visure catastali, planimetria della unità immobiliare urbana) e dei rilievi metrici effettuati durante i sopralluoghi esperiti, si osserva quanto segue:

- L'immobile risulta ubicato alla via dei Gelsomini civico 9 (ex 7), località Colle Cavaliere del Comune di Lanuvio mentre nell'atto di pignoramento è stato indicato solamente via Colle Cavaliere
- All'interno della p.lla n. 113 (che ricomprende fabbricato con corte circostante) insiste la p.lla n. 704 di mq 7 censita in catasto terreni come ente urbano, e durante il sopralluogo è stato rilevato che costituisce piccolo manufatto in muratura al grezzo avente dimensioni di mt 2.3x mt 3.0 in proprietà e possesso degli esecutati. Detta particella n. 704 deriva dal frazionamento della particella n. 113 per di tipo mappale del 17.08.2005 n. 584531.1/2005 in atti dal 17.08.2005 (protocollo n. RM0584531), eseguito in epoca successiva all'acquisto (anno 2002).
- Nell'atto di pignoramento sono stati indicati i subalterni 1, 2 e 3 della p.lla n. 113 ma dalle verifiche catastali il subalterno n. 1 è inesistente, mentre il subalterno 2 risulta soppresso per aver costituitoli subalterno 501.
- La sottoscritta ha effettuato la descrizione e stima dell'immobile con le relative annotazioni degli aggiornamenti e/o variazioni catastali.

### NOTIZIE CATASTALI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma nonché dall'acquisizione delle visure catastali storiche si precisa quanto segue:

- Nel NCT la p.lla 113 del foglio 26 del Comune di Lanuvio costituisce ente urbano per tipo mappale del 9.1.98 N. 6247.507/1985 in atti dal 14.6.1999 con annotazione di cui al prot. 006247 anno 85 per aggiunto fabbricato.
- La p.lla 704, sempre dello stesso foglio 26 del comune di Lanuvio era ricompresa, come già detto all'interno della particella 113, e costituisce ente urbano di mq .7 per

tipo mappale del 17.08.2005 n. 584531.1/2005 in atti dal 17.08.2005 (protocollo n. RM0584531)

- Dall'elenco immobili del foglio 26 p.lla 113 sono stati individuati i seguenti subalterni:
  - sub 2 soppresso
  - sub 3, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 87, rendita € 238,14, via Colle Cavaliere, piano SU
  - sub 501 (ex sub 2), cat. A/2, classe 1, consistenza vani 9, rendita € 906,38, via Dei Gelsomini n. 7, piano T-1.

\*\*\* Si precisa che il subalterno 1 non si evince né nel detto elenco, né negli atti catastali

### NOTIZIE IPOTECARIE

#### Diritti di proprietà e provenienza

L'immobile pignorato è pervenuto ai signori xxxxxxxx in separazione dei beni, con atto di compravendita per Notaio Salaris Paolo del 10.9.2002 rep. 7350/5110 trascritto a Roma 2 il 16.9.2002 RP 28390 RG 39600 per acquisto dai xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### Formalità ipotecarie nel ventennio

Dal certificato notarile depositato in atti si rileva continuità storica nel ventennio e le formalità ipotecarie sono le seguenti:

- atto per Notaio Salaris Paolo del 10.9.2002 rep. 7350/5110 trascritto a Roma 2 il 16.9.2002 RP 28390 RG 39600
- atto per Notaio Rossetti di Albano Laziale del 21.5.73 rep. 32934/3408 trascritto a Roma 2 il 15.06.1973 ai n. RP 16156 RG 18854 con il quale i xxxxxx hanno acquistato xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx il terreno di cui alle p.lle 113 e 160 del 26 del Comune di Lanuvio.
- Successivamente con atto per Notaio Parenti del 4.4.1995 rep. N. 44747/10203 trascritto l'8.4.95 ai n. RP 8160 RG xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si obbligavano a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente vincolata al servizio del fabbricato esistente la residua superficie delle particelle 113 e 160.

Le formalità pregiudizievoli rilevate sono le seguenti:

- Verbale di pignoramento trascritto in data 12.3.2009 ai numeri RP 7717 RG 14866, a favore della Finproget Spa con sede in Ferrara;
- Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica trascritta in data 22.12.2006 ai numeri RP 50512 RG 86185 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Ipoteca iscritta il 16.09.2002 ai numeri RP 9101 RG 39601 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Sox, Coop. A.R. L. con sede in Arezzo;
- Ipoteca iscritta il 27.7.2007 ai numeri RP 17950 RG 60206 a favore della Gerit Spa con sede in Roma.

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Ubicazione, consistenza, confinanti e dati catastali

Terreno agricolo esteso are 50,00 con sovrastante fabbricato in Lanuvio alla via dei Gelsomini civico 9 (ex 7), già via Colle Cavaliere, costituito da: - piano seminterrato adibito a cantina/magazzino avente superficie coperta di circa mq 103 e superficie utile di circa mq 85 destinato a cantina; - piano terra e primo destinati ad abitazione e comunicanti da scala interna in muratura.

Il piano terra ha una superficie coperta di circa mq 111 e superficie utile di circa mq 87, costituisce zona a "giorno" e si compone di: salone con angolo cottura, doppi servizi igienici, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, portico di circa mq 30 e balcone di circa mq 10; mentre il piano primo o sottotetto ha una superficie coperta di circa mq 76 e superficie utile di circa mq 49, costituisce zona "notte" e si compone di: tre camere da letto, disimpegno, bagno e balcone di circa mq 18.

Al fabbricato è annessa corte circostante con area di accesso, di manovra e terreno coltivato al uliveto. Retrostante la detta p.lla 113 insiste la p.lla 160 che costituisce anch'esso uliveto.

All'interno della p.lla n. 113 insiste un manufatto di muratura al grezzo che si individua con la p.lla 704 della estensione catastale di mq 7.

Il tutto costituisce unico corpo e confina con proprietà xxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx a più lati, via dei Gelsomini, salvo altri.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lanuvio l'immobile è censito con il foglio 26 p.la n. 113:

- sub 3, via Colle Cavaliere piano SU, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 87, rendita € 238,13
- sub 501 (ex sub 2), via dei Gelsomini n. 7, piano T-1, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 9, rendita € 906,38. In testa a xxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno.

Nel catasto terreni del Comune di Lanuvio invece, l'immobile è censito con il foglio 26 p.lle:

- n. 113 di are 22,73, ente urbano, senza redditi
- n. 704, ente urbano, di mq 7, senza redditi.
- n. 160, vigneto, classe 3, superficie are 27,20, con i redditi: dominicale € 25,99 ed agrario € 16,15, in testa xxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno

### Caratteristiche

E' ubicato in zona periferica, agricola con carattere prevalentemente rurale composte di case uni o plurifamiliari con giardino; case isolate con presenza di aree agricole, zona distante dal centro di Lanuvio, e prevalentemente rurale con accesso da strada comunale via dei Gelsomini.

L'area su cui insiste il fabbricato è delimitata nel perimetro da recinzione in rete metallica con due accessi carrabili con cancelli di metallo ad apertura manuale.

L'immobile di cui trattasi consiste in fabbricato, disposto su tre livelli (di cui uno parzialmente interrato), servito da scala interna di comunicazione dei piani.

La costruzione risale agli anni ottanta, ha struttura portante di muratura, intonaci esterni e copertura a tetto, infissi esterni di legno con persiane di ferro, portoncino d'ingresso di legno.

Gli infissi al piano seminterrato sono di metallo verniciato di cui alcuni con grate. La scala di collegamento dei piani è in muratura rivestita con piastrelle di monocottura.

Le altre particolarità e rifiniture sono le seguenti:

- impianti: idrico, elettrico;
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato da bombolone a gasolio interrato posto sulla corte circostante ed elementi radianti in alluminio;
- caldaia interna per acqua calda;
- impianto di allarme;
- pavimenti in monocottura e battiscopa stesso materiale;
- bagni al piano terra con pavimento e rivestimento di piastrelle in ceramica, completo di sanitari e wc al piano primo incompleto sia nelle finiture che nei sanitari;
- infissi interni di porte tamburate in legno;
- pareti interne intonacate: al piano seminterrato i vani sono al grezzo e privi di intonaci e tinteggiatura mentre ai vani del piano terra e primo le pareti sono intonacate .
- Balconi con pavimenti in piastrelle di gres antigelivo con parapetti di ringhiera metallica.

I vani di abitazione versano in pessime condizioni di manutenzione. Sono state rilevate vistose macchie sulle pareti e soffitte dovute a fenomeni di condensa ed umidità. Nei locali in piano seminterrato, inoltre, sono state rilevate fuoriuscite di liquido fognante dal tombino di ispezione posto a pavimento.

Non sono stati riscontrati fenomeni pregiudizievoli alla stabilità del fabbricato, nel complesso, l'immobile appare in buone condizioni di staticità ma si rendono necessarie opere per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La consistenza dell'immobile e le relative superfici dei singoli piani del fabbricato sono:

<b>piano</b>	<b>destinazione</b>	<b>superf coperta (circa)</b>	<b>superficie utile (circa)</b>	<b>altezza (circa)</b>
S	cantina	mq 103	mq 85	mt 2,80
PT	vani abit	mq 111	mq 87	mt 2,90
PT	portico	mq 30		

PT	balcone	mq	10		
P1°	vani abit	mq	76	mq 49	mt 2.40(media)
P1°	balcone	mq	18		

- Corte circostante il fabbricato di cui alla p.lla n. 113 libera da costruzioni: mq 2162
- Manufatto in muratura e con rifiniture al grezzo di cui alla p.lla 704 della superficie di mq 7
- Terreno agricolo ad uliveto, di cui alla p.lla 160 della superficie di mq 2720.

### NOTIZIE URBANISTICHE E CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Lanuvio in zona con destinazione agricola.

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia del 23.8.73 verbale N. 8 rilasciato dal Comune di Lanuvio in data 1° settembre 1973 numero 76/73, protocollo N. 5086 pratica N. 94 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria N. 397 del 24.01.2002 pratica 1986/923 ai sensi della Legge 47/85.

Nella Concessione Edilizia in sanatoria, si legge che le opere oggetto di condono si riferiscono ad opere realizzate in difformità dalla licenza.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio Tecnico del Comune di Lanuvio non risulta ancora rilasciata la prescritta autorizzazione di abitabilità/agibilità.

#### Conformità urbanistica

Lo stato attuale dei luoghi non trova perfetto riscontro con il progetto assentito, per cui si rende necessario procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico secondo le disposizioni legislative e/o regolamenti edilizi attuati dal Comune di Lanuvio.

Le difformità consistono in:

#### al piano terra

- ampliamento del vano soggiorno mediante chiusura di portico e balcone;
- spostamento dell' ingresso, mediante chiusura di parete preesistente e creazione di un ripostiglio;

- realizzazione di scala di comunicazione con il piano primo in muratura anziché a chiocciola come da previsione progettuale.

#### Al piano primo:

- ampliamento mediante realizzazione su lastrico solare di disimpegno e balcone;
- realizzazione della su menzionata scala al piano terra.
- Opere di modifiche nelle aperture e chiusure di porte e/o finestre.

#### **DIRITTI CONDOMINIALI , VINCOLI, LIMITAZIONI ED UTILITA' COMUNI**

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Lanuvio il terreno con sovrastante il fabbricato è libero e sullo stesso non insistono gravami di uso civico.

Nell'analisi della certificazione ipotecaria si evince costituito un atto d'obbligo vincolato al servizio del fabbricato esistente sulla residua superficie delle particelle 113 e 160 mediante atto per Notaio Parenti del 4.4.1995 rep. N. 44747/10203 trascritto l'8.4.95 ai n. RP 8160 RG 013104

#### **DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sono occupati dai xxxxxxxche vi abitano con la propria famiglia anche se hanno residenza anagrafica altrove. (vedi certificato di residenza di cui all'all. 7)

#### **STIMA**

##### Criteri di stima

Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative:

- definizione preliminare, sulla scorta di un indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

### **Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento**

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare circostante, ovvero per comparazione con altri ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima e comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.500,00 variabile fra i termini di minima e di massima. Detto valore è stato desunto dalle Quotazioni riferite al 1° semestre 2009 relativamente ad abitazioni civili con un valore di mercato minimo di €/mq 1.350,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.650,00.

### **Parametri formativi del valore di mercato**

I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati:

Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali:

- di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Lanuvio di Roma e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;

- di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione);

Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche:

- strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate;

- di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera);

- impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente.

Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garages, magazzini, ecc.

Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile;

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione

Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati

### Comparazione parametrica

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

### Comparazione dei parametri zonali

L'ubicazione zonale, periferica rispetto al centro di Lanuvio, in zona prevalentemente rurale, la posizione nella vicinanza di una stradina comunale, connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a  $Kz = 1,00$

### Comparazione di parametri costruttivi

strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni né fenomeni di dissesto ed il coefficiente strutturale può trasposto in un coefficiente invariato assunto pari a  $Kc1 = 1,00$

di rifinitura: le caratteristiche di finitura ed in particolare lo stato di conservazione e manutenzione, scadenti, possono essere trasposte in un coefficiente invariato pari a  $Kc2 = 0,95$

impiantistico: l'epoca di realizzazione degli impianti può essere trasposto in un coefficiente impiantistico invariabile pari a  $Kc3 = 1,00$

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a  $Kc = 0,95$  scaturito da  $Kc1 \times Kc2 \times Kc3 = 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 0,95$

### Comparazione dei parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni interne, come si evince dall'esame della planimetria allegata, che quelle esterne, appaiono accettabili tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariabile pari a  $Kf = 1,00$

### Comparazione dei parametri urbanistici

L'immobile sotto il profilo urbanistico non è conforme al progetto assentito e necessita procedere alla regolarizzazione per cui tale condizione induce l'applicazione di un coefficiente riduttivo pari a  $Kf = 0,90$

### Comparazione dei parametri di trasformazione

L'immobile ricade in zona con destinazione agricola per cui si ritiene di applicare un coefficiente invariato pari a  $Ktr = 1,00$

### Comparazione dei parametri architettonici

Trattasi di fabbricato a pianta regolare, a più elevazioni il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni abitative semplici e lineari per cui induce l' applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Karck 1,00**

### Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell' unità immobiliare in esame, risulta pari a:

**K tot 0,85** ( $K_z \times K_c \times K_f \times K_{urb} \times K_{tr} \times K_{arck}$ ) corrispondente a  $(1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00) = 0,85$

### Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati dalle planimetrie di accatastamento nonché dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda delle singole unità immobiliari (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%) nonché delle superfici ragguagliate.

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- alla cantina in piano seminterrato: 0,40
- ai balconi: coefficiente di ragguaglio 0,25
- al portico: coefficiente di ragguaglio 0,30
- alla corte circostante: coefficiente di ragguaglio 0,10

Applicando il coefficiente totale **Ktot di 0,85** trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 1.500,00 , si ha: € 1.500,00 x 0,85= € /mq 1.275,00

### ***Ne consegue il seguente risultato di stima***

#### **Fabbricato**

- piano seminterrato (cantina): mq 103 x 0,40 = mq 41,20 arrot. a mq 41
- piano terra-primo (vani di abitazione): mq 111+76 = mq 187
- balconi (10+18) = mq 28 x 0,25 = mq 7

- portico: mq 30 x 0,30 = mq 9

Sommano mq 244

Mq 244 x € 1.275,00 = € 311.100,00

**Valore stimato fabbricato = € 311.100,00**

- *Nota: Tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dai grafici acquisiti e controllate in loco.*
- *Nota: I valori applicati sono comprensivi dell'incidenza su l'area di sedime.*

#### **Terreno circostante il fabbricato**

L'area circostante il fabbricato (di cui alle p.lle 113 e 704) e la particella di terreno retrostante (di cui alla p.lla 160 di mq 2.720) costituiscono aree coltivate ad uliveto. Trattasi di aree con destinazione urbanistica agricola, coltivate come già detto ad uliveto.

Nella stima si è fatto riferimento ai dati dell'Ufficio del Territorio di Roma e precisamente ai valori agricoli medi riferiti all'anno 2008. In particolare è stato assunto il valore agricolo medio riferito alla coltura di uliveto, pari ad € 32.000,00 ad ettaro (anche se sulla visura catastale la p.lla 160 è indicata con qualità di vigneto, probabilmente poiché non ancora viene effettuato l'aggiornato colturale)

Ne consegue quanto segue:

- p.lla 113 e 704 (superficie libera dall' area di sedime del fabbricato):	mq 2.139
- p.lla 160:	mq 2.720
	sommano mq 4.859

mq 4.859 x € 3,20 = € 15.548,80

**Valore stimato terreno: € 15.548,80**

#### **RIEPILOGO VALORI STIMATI**

**Valore stimato fabbricato = € 311.100,00**

**Valore stimato terreno: € 15.548,80**

**VALORE COMPLESSIVO STIMATO = € 326.648,80 arrotondato ad € 326.649,00**

## FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione della consistenza degli immobili e dei diritti pignorati si è ritenuto di costituire unico lotto.

## ASSOGGETTAMENTO AD IVA

Trattandosi di trasferimento da privato, stante le leggi vigenti, la vendita degli immobili non è soggetta ad Iva.

## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### Risposta al quesito N° 1

La sottoscritta ha verificato la corrispondenza dell'immobile con la planimetria acquisita presso il Servizio catastale dell'ufficio del Territorio di Roma e con il progetto allegato al titolo edilizio abilitativo acquisito presso l'ufficio tecnico del Comune di Lanuvio di Roma, secondo quanto è stato osservato e rilevato direttamente nel corso del sopralluogo.

All'esito delle riprese fotografiche effettuate, inoltre, è stato assemblato l'allegato N. 6 "fotografie illustrative" documentante lo stato esterno ed interno della porzione immobiliare.

L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 12.03.2009 ai numeri RP 7717 RG 14866.

Dalle risultanze del certificato notarile agli atti e sulla scorta di quanto acquisito durante il corso delle operazioni peritali (ispezioni ipotecarie, richieste archivio notarile, visure catastali, planimetria della unità immobiliare urbana), e dei rilievi metrici effettuati durante i sopralluoghi esperiti, si osserva quanto segue prima di procedere alla stima.

- L'immobile risulta ubicato alla via dei Gelsomini civico 9 (ex 7), località Colle Cavaliere del Comune di Lanuvio mentre nell'atto di pignoramento è stato indicato solamente via Colle Cavaliere

- All'interno della p.lla n. 113 (che ricomprende fabbricato con corte circostante) insiste la p.lla n. 704 di mq 7 censita in catasto terreni come ente urbano, e durante il sopralluogo è stato rilevato che costituisce piccolo manufatto in muratura al grezzo avente dimensioni di mt 2.3x mt 3.0 in proprietà e possesso degli esecutati. Detta particella n. 704 deriva dal frazionamento della

particella n. 113 per di tipo mappale del 17.08.2005 n. 584531.1/2005 in atti dal 17.08.2005 (protocollo n. RM0584531), eseguito in epoca successiva all'acquisto (anno 2002).

Nell'atto di pignoramento sono stati indicati i subalterni 1, 2 e 3 della p.lla n. 113 ma dalle verifiche catastali il subalterno n. 1 è inesistente, mentre il subalterno 2 risulta soppresso per aver costituitoli subalterno 501.

La sottoscritta ha effettuato la descrizione e stima dell'immobile con le relative annotazioni degli aggiornamenti e/o variazioni catastali.

### Risposta al quesito N° 2

L'immobile consiste in terreno agricolo esteso are 50,00 con sovrastante fabbricato in Lanuvio alla via dei Gelsomini civico 9 (ex 7), già via Colle Cavaliere, costituito da: - piano seminterrato adibito a cantina/magazzino avente superficie coperta di circa mq 103 e superficie utile di circa mq 85 destinato a cantina; - piano terra e primo destinati ad abitazione e comunicanti da scala interna in muratura.

Il piano terra ha una superficie coperta di circa mq 111 e superficie utile di circa mq 87, costituisce zona a "giorno" e si compone di: salone con angolo cottura, doppi servizi igienici, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, portico di circa mq 30 e balcone di circa mq 10; mentre il piano primo o sottotetto ha una superficie coperta di circa mq 76 e superficie utile di circa mq 49, costituisce zona "notte" e si compone di: tre camere da letto, disimpegno, bagno e balcone di circa mq 18.

Al fabbricato è annessa corte circostante con area di accesso, di manovra e terreno coltivato al uliveto. Retrostante la detta p.lla 113 insiste la p.lla 160 che costituisce anch'esso uliveto. All'interno della p.lla n. 113 insiste un manufatto di muratura al grezzo che si individua con la p.lla 704 della estensione catastale di mq 7.

Il tutto costituisce unico corpo e confina con proprietà xxx, proprietà xxx e xxx a più lati, via dei Gelsomini, salvo altri.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lanuvio l'immobile è censito con il foglio 26 p.lla n. 113:

- sub 3, via Colle Cavaliere piano SU, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 87, rendita € 238,13
- sub 501 (ex sub 2), via dei Gelsomini n. 7, piano T-1, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 9, rendita € 906,38. In testa xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno.

Nel catasto terreni del Comune di Lanuvio invece, l'immobile è censito con il foglio 26 p.lle:

- n. 113 di are 22,73, ente urbano, senza redditi
- n. 704, ente urbano, di mq 7, senza redditi.
- n. 160, vigneto, classe 3, superficie are 27,20, con i redditi: dominicale € 25,99 ed agrario € 16,15, in testa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx i diritti di proprietà pari ad ½ ciascuno

#### Risposta al quesito N° 3

Il bene indicato nel pignoramento corrisponde a quello rilevato nel corso del sopralluogo.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento e dalle risultanze del certificato notarile agli atti, e sulla scorta di quanto è stato acquisito durante il corso delle operazioni peritali (ispezioni ipotecarie, richieste archivio notarile, visure catastali, planimetria della unità immobiliare urbana), nonché dei rilievi metrici effettuati durante i sopralluoghi esperiti, si è proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento.

Per la verifica ed esame della documentazione ipocatastale di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. è stato delegato l'Avv. Antonio Tagliaferri.

#### Risposta al quesito N° 4

Nel corso dei sopralluoghi effettuati è stato osservato e rilevato direttamente la consistenza delle unità immobiliari ed è stata verificata la loro conformità con gli elaborati grafici e planimetrici acquisiti presso il Servizio catastale dell'ufficio del Territorio di Roma nonché desunti dal progetto allegato al titolo edilizio abilitativo acquisito presso l'ufficio tecnico del Comune di Lanuvio.

La descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento trova rispondenza con quella riscontrata in loco.

#### Risposta al quesito N° 5

L'immobile ricade nel PRG del Comune di Lanuvio in zona con destinazione agricola.

Risposta al quesito N° 6

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Lanuvio in zona con destinazione agricola.

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia del 23.8.73 verbale N. 8 rilasciato dal Comune di Lanuvio in data 1° settembre 1973 numero 76/73, protocollo N. 5086 pratica N. 94 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria N. 397 del 24.01.2002 pratica 1986/923 ai sensi della Legge 47/85.

Nella Concessione Edilizia in sanatoria, si legge che le opere oggetto di condono si riferiscono ad opere realizzate in difformità dalla licenza.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio Tecnico del Comune di Lanuvio non risulta ancora rilasciata la prescritta autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Lo stato attuale dei luoghi, non trova perfetto riscontro con il progetto assentito, per cui si rende necessario procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico secondo le disposizioni legislative e/o regolamenti edilizi attuati dal Comune di Lanuvio.

Risposta al quesito N° 7

In considerazione della dislocazione e consistenza degli immobili si è ritenuto di costituire unico lotto.

Risposta al quesito N° 8

Come già espresso in precedenza il compendio pignorato è costituito dalla piena proprietà su terreno agricolo con sovrastante fabbricato con sviluppo da cielo a terra con annesso corti esclusive.

Per quanto attiene al valore del lotto, lo stesso è stato stimato in € 326.649,00

Risposta al quesito N° 9

Gli immobili sono occupati xxxxxxxxxx che vi abitano con la propria famiglia anche se hanno residenza anagrafica altrove. (vedi certificato di residenza di cui all'all. 7)

Risposta al quesito N° 10

Si precisa che trattasi di bene personale.

Risposta al quesito N° 11

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Lanuvio il terreno con sovrastante il fabbricato è libero e sullo stesso non insistono gravami di uso civico.

Nell'analisi della certificazione ipotecaria si evince costituito un atto d'obbligo vincolato al servizio del fabbricato esistente sulla residua superficie delle particelle 113 e 160 mediante atto per Notaio Parenti del 4.4.1995 rep. N. 44747/10203 trascritto l'8.4.95 ai n. RP 8160 RG 013104

Risposta al quesito N° 12

L'immobile oggetto di stima costituisce un **LOTTO UNICO** ed il valore stimato è di  
€ 326.649,00

*(Per quanto attiene alla stima si rimanda al relativo capitolo)*

Risposta al quesito N° 13

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione.

Risposta al quesito N° 14

La sottoscritta ha provveduto ad inviare mediante raccomandata AR copia del proprio elaborato ai creditori procedenti intervenuti ed ai debitori nei termini stabiliti di 45 giorni antecedenti l'udienza.

Risposta al quesito N° 15

Il CTU dichiara la propria disponibilità ad intervenire all'udienza preliminare di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti.

Risposta al quesito N° 16

Il CTU provvede al deposito dell'elaborato peritale nei termini concessi in forma cartacea ed al deposito degli allegati di cui al quadro riassuntivo dati essenziali (All. N. 9), avviso di vendita immobiliare (All. N 8), bozza decreto di trasferimento (All. N. 10), nei dieci giorni precedenti l'udienza fissata per il 25.02.2010 ed il cd rom contenente i relativi files redatti con programmi compatibili con Microsoft Word.

Risposta al quesito N° 17

Le fotografie illustrative costituiscono l'allegato N. 6 alla presente relazione

Risposta al quesito N° 18

La presente relazione tecnica estimativa è costituita dai seguenti allegati:

- 1 verbale di sopralluogo;
- 2 stralcio planimetria catastale con ubicazione;
- 3 planimetria di accatastamento con visura catastale
- 4 planimetria aggiornata dell'appartamento
- 5 documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lanuvio:
  - a) certificato destinazione urbanistica
  - b) condono
  - c) licenza edilizia
- 6 fotografie illustrative con didascalie;
- 7 atto di compravendita e certificato di residenza;
- 8 descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta;
- 9 quadro riassuntivo dati essenziali;
- 10 bozza emanando decreto di trasferimento;
- 11 cd-rom

Risposta al quesito N° 19

E' stato consentito l'accesso all'immobile senza ostacoli o problematiche

Risposta al quesito N° 20

Ad espletamento del presente quesito sono stati redatti: quadro riassuntivo dati essenziali (ALL. 9), avviso di vendita immobiliare (ALL. 8) , bozza decreto di trasferimento (ALL. 10)

Risposta al quesito N° 21

E' stata estratta copia cartacea della documentazione saliente facente parte del fascicolo dell'Esecuzione.

○○○○

Tanto si rassegna in adempimento dell'incarico conferito.

○○○○

Velletri, lì 11.01.2010

***Il C.T.U.***

*(Arch. Monica Bianchini)*