

LOTTO 31
POSTO AUTO n.30 – P.T.
 sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 78

Proprietario attuale:
 VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
 VEDI LOTTO 1

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.);

➤ **Trattasi di:**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Ubicazione del fabbricato:**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Il posto auto si presenta così organizzato:**
 Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
 La pavimentazione è in betonelle con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

➤ **Property Management del Centro**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Contratti**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Depositi di garanzia**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Spese condominiali**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "44/A")):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	14.00
	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	mq.	14.00

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 14.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	MQ 14.00		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 14.00

ARROTONDABILI A MQ 14

➤ **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "44/B-C"):

piano terreno:

Fg.30, Part.IIa 490, sub.78, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 14 mq., rendita Euro 37,60

LA SCRIVENTE NON HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA E LO STATO DI FATTO.

➤ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.lla 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a sinistra con locale di aerazione e a sinistra con area di pertinenza del centro commerciale.

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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

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. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°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 provati 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;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA** [REDACTED] (Cfr. all. "21/E").

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;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA** [REDACTED] (Cfr. all. "21/E").

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 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;

VEDI LOTTO 1

PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 31 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
<i>Caratteristica</i>	<i>Parametro</i>	<i>Coefficiente</i>
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$\text{VALORE DI MERCATO} \times 0.82 = \text{VALORE COMMERCIALE}$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 400,00 €/mq**

Sup. Commerciale posto auto al piano T.:

$$\text{Mq } 14 \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.600,00$$

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 31 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di

locazione è di $3,00 \times 14 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 504,00$ all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 504,00

S = 20% di R

pertanto

S = € 504,00 x 0,20 = € 100,80

R - S = € 504,00 - € 100,80 = 403,20 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il

3% e il 6%

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.

Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : $r = V$ ove $r = 0,06$

403,20 (canone netto) : 0,06 = € 6.720,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 6.720,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (5.600,00 + 6.720,00) : 2 = € 6.160,00

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	2.800,00

Avremo

€ 6.160,00 (valore dell'immobile) - € 2.800,00 (detrazione) = € 3.360,00

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**:

€ 3.360,00 x 0.82 = € 2.755,20

Arrotondabile ad € 2.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 2.800,00

(Diconsi Euro duemilaottocento/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando 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 in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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 nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "44/D").

QUESITO N°17:

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 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;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. [REDACTED] e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 32
POSTO AUTO n. 32 – P.T.
 sito in MARINO (RM), VIA NETTUNENSE NUOVA Km. 0.600
 censito al N.C.E.U. al FG. 30, P.LLA 490 SUB. 83

Proprietario attuale:
 VEDI LOTTO 1

Atto di compravendita
 VEDI LOTTO 1

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.);

➤ **Trattasi di:**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Ubicazione del fabbricato:**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Il posto auto si presenta così organizzato:**
 Trattasi area scoperta nella corte di pertinenza del centro commerciale.
 La pavimentazione è in asfalto con vernice gialla a segnalare il perimetro dell'area di parcheggio.

NEL COMPLESSO IL POSTO AUTO VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

GESTIONE DEL CENTRO

➤ **Property Management del Centro**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Contratti**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Depositi di garanzia**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Spese condominiali**
 VEDI LOTTO 1

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "45/A")):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	15.00
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	mq.	15.00

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	14.00 x 100%	Mq 15.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	MQ 15.00		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 15.00

ARROTONDABILI A MQ 15

➤ **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "45/B-C):

piano terreno:

Fg.30, Part.IIa 490, sub.83, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 13 mq., rendita Euro 34,91

LA SCRIVENTE HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO, PERTANTO IN DATA 01/09/2014 HA PRESENTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA IL DOCFA PER GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

PERTANTO ALLA DATA DI OGGI L'IMMOBILE RISULTA distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "45/D)

- *Fg.30, Part.IIa 490, sub.83, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28*

➤ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.IIa 554 e 493 salvo altri.

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 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;
La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

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;

LA SCRIVENTE HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO, PERTANTO IN DATA 01/09/2014 HA PRESENTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA IL DOCFA PER GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.
PERTANTO ALLA DATA DI OGGI L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO (RM), AL (Cfr. all. "45/D)

Fg.30, Part.IIa 490, sub.83, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione 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 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;

VEDI LOTTO 1 PER L'INTERO COMPLESSO COMMERCIALE
PER L'UNITA' COMMERCIALE IN QUESTIONE NON SONO STATE RILEVATE
DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO.

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;

136. 11. 10 00P. 2010/12021

l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è 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. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°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 provati 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;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LIBERO**. OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA LIBERO.

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;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **LIBERO**. OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA LIBERO.

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 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;

**VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:**

- L'immobile oggetto di pignoramento NON è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 32 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
<i>Caratteristica</i>	<i>Parametro</i>	<i>Coefficiente</i>
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$\text{VALORE DI MERCATO} \times 0.82 = \text{VALORE COMMERCIALE}$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di € **400,00** €/mq

Sup. Commerciale **posto auto al piano T.:**

$$\text{Mq } 15 \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.00,00$$

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 32 AREA COMMERCIALE abbiamo

Tutto ciò premesso risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **3,00 x 15 mq x 12 mesi = € 540,00 all'anno**, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 540,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 540,00 x 0,20 = € 108,00

R - S = € 540,00 - € 108,00 = € 432,00 (canone netto)

Considerando che gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il tra il **3% e il 6%**
Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.
Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,06

€ 432,00 (canone netto) : 0,06 = € 7.200,00

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 7.200,00

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (6.000,00 + 7.200,00) : 2 = **€ 6.600,00**

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	2.800,00

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "8")):

CALCOLO SUPERFICIE			
P.T.	POSTO AUTO	mq.	15.00
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	mq.	15.00

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Totale	15.00 x 100%	Mq 15.00	POSTO AUTO	P.T.
	TOTALE	MQ 15.00		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 15.00

ARROTONDABILI A MQ 15

➤ **Dati catastali**

Come da atto di pignoramento del 05/06/2013, l'immobile, in oggetto, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "9/A-B-C" "46/B-C):

piano terreno:

Fg.30, Part.IIa 490, sub.84, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 13 mq., rendita Euro 34,91

LA SCRIVENTE HA RILEVATO DIFFERENZE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO, PERTANTO IN DATA 01/09/2014 HA PRESENTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA IL DOCFA PER GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.
PERTANTO ALLA DATA DI OGGI L'IMMOBILE RISULTA distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marino (RM), al (Cfr. all. "46/D)

Fg.30, Part.IIa 490, sub.84, Cat. C/6, Cl.5, consistenza 15 mq., rendita Euro 40,28

➤ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da via A. De Pretis, con distacco da via Palaverta, p.IIa 554 e 493 salvo altri.

Il posto auto in questione confina a sinistra con con posto auto n. 32 (sub. 83) e a destra con posto auto n. 34 (sub. 91).

l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è 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. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°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 provati 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;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA** [REDAZIONE] (Cfr. all. "21/E"). **OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.**

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;

Al momento del sopralluogo il posto auto risultava **AFFITTATO CON REGOLARE CONTRATTO DI LOCAZIONE DALLA** [REDAZIONE] (Cfr. all. "21/E"). **OGGI OCCORRE VERIFICARE SE ANCORA IN ESSERE.**

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 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;

VEDI LOTTO 1
PER GLI ONERI CONDOMINIALI:

- L'immobile oggetto di pignoramento è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE** (Cfr. all. "13").

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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

PER LA STIMA ANALITICA DEL LOTTO 33 AREA COMMERCIALE abbiamo

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento centro commerciale		
<i>Caratteristica</i>	<i>Parametro</i>	<i>Coefficiente</i>
Ubicazione	Semiperiferica	1.20
Età	Tra 20 e 60 anni	0.80
Coefficiente di qualità	Discreta	0.90
Caratteri Ambientali	Ottimi	1.05
Stato di manutenzione	Mediocre	0.90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$\text{VALORE DI MERCATO} \times 0.82 = \text{VALORE COMMERCIALE}$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

A	LIQUIDAZIONE ED AFFRANCAZIONE DEGLI USI CIVICI RIPARTITO IN QUOTA PARTE TRA TUTTE LE U.I.U.	€	300,00
B	ONERI CONDOMINIALI	€	
C	RICHIESTA N.O. VIGILI DEL FUOCO AGIBILITA' IMPREVISTI	€	2.500,00
		€	2.800,00

Avremo

$$€ 6.600,00 \text{ (valore dell'immobile)} - € 2.800,00 \text{ (detrazione)} = € 3.800,00$$

Applicando il coefficiente risultante di deprezzamento:

$$€ 3.800,00 \times 0.82 = € 3.116,00$$

Arrotondabile ad € 3.120,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 3.120,00

(Diconsi Euro tremilacentoveventi/00)

QUESITO N°13:

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando 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 in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

Firma n. C.A.M.P.A.D.A.C.N.A. ANINA MARIA Emesecc. No: ADIPRADER S.P.A. N.C. CA 3. Serial#: 20681572040464/dh001fah00rfa1h106a

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 nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "46/E").

QUESITO N°17:

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 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;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. [redacted] e del legale che lo rappresenta, Avv. Colella, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

Firmato Da: CAMBACI ANNA MARIA Emesso Da: APIIRADEC S P A MC CA 3 Serial#: 905815784061614140015140405141054