

<b>TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI</b> <b>SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI</b>
--

**Giudice : dott. Riccardo Audino**

**Esec. N.: 850/2014**

**Procedimento di Esecuzione: promosso da**

residente in

contro

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
DEL C.T.U. ING. SANTE REMIDDI**

**IN RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE**

**Data di conferimento dell'incarico al C.T.U.: 19-06-2015;**

**Inizio operazioni peritali: 29-06-2015;**

**Termine di consegna della relazione tecnica del C.T.U.: 17/01/2017.**

**Incarico:** il sottoscritto dott. ing. Sante Remiddi, con studio in Albano Laziale (RM), via Napoli n. 3, nell'udienza del 19 giugno 2015 riceveva dall'Ill.mo Giudice dott. Riccardo Audino l'incarico di produrre perizia in relazione all'esecuzione immobiliare in oggetto, che fissava il termine del 17 gennaio 2017 per il deposito della perizia stessa, formulando i seguenti quesiti:

*1) verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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, 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;*

**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 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;*
- 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 dai 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 legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se*



*risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 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 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;*

**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)** *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 stati 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, in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

**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;*

**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.;*

**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 comprese);*



**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;*

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

**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;*

**20)** *allegare attestato di prestazione energetica (APE).*



**ALLEGATI:**

**1)** visure e planimetrie catastali (N.C.E.U. e N.C.T.), estratto di mappa relative al fabbricato e terreni pignorati;

**2)** dattilo trascrizione delle dichiarazioni rese nel primo e secondo sopralluogo;

**3)** lettere di invio e conferme di ricezione dell'elaborato alle Parti;

**4)** istanza per la sanatoria edilizia relativa ai fabbricati e dichiarazione del comune di inesistenza di vincoli ostativi al rilascio della sanatoria;

**5)** certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni;

**6)** visure dei terreni non riconducibili all'Esecutato;

**7)** n. 46 rilievi fotografici con descrizioni illustrative;

e, con fascicolo a parte,



suddivisione in lotti del compendio pignorato in triplice copia.

#### **RISPOSTE AI QUESITI:**

##### **Quesito n. 1**

*verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

##### **Risposta al quesito n.1**

Per quanto attiene al presente punto, si rimanda a quanto contenuto nella relazione redatta in data 30 settembre 2015 dall'avv. Marco Di Benedetto (acclusa nel fascicolo di causa), incaricato per la verifica della documentazione ipotecaria e catastale prodotta dal creditore procedente. Dalle verifiche svolte, tuttavia, risulta che l'Esecutato, contrariamente a quanto riportato sull'atto di pignoramento, è titolare del diritto di enfiteusi



solo delle particelle di terreno 627 e 628 appartenenti al foglio 19 del N.C.T. del Comune di Velletri (come rilevabile dalle visure catastali aggiornate all'attualità) e titolare, invece, della piena proprietà della particella 1210 appartenente al foglio 17 del N.C.T. del medesimo Comune in virtù del decreto di affrancazione emesso dalla Pretura di Velletri in data 06/07/1994, cron. 373, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 14/07/1994 al n. 3261 del Registro Generale ed al n. 2329 del Registro Particolare, mediante il quale veniva affrancato il diritto del concedente in favore del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Ed inoltre, su detta particella 1210, foglio 17 sopra citata, insiste un fabbricato elevato a due piani fuori terra, composto da n. 2 appartamenti ed un magazzino, costruiti in proprio dall'Esecutato per se e per il proprio figlio. Per tali immobili si è proceduto con l'accatastamento e con la voltura in capo all'Esecutato, poiché non risultavano censiti al N.C.E.U. del comune di riferimento.

In aggiunta, lo scrivente ha provveduto quindi ad acquisire le visure e planimetrie catastali relativi a detti fabbricati.

Tali cespiti risultano ora regolarmente identificati, ciascuno con proprio subalterno.



### **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.);*





**Risposta al quesito n. 2**

Trattasi di lotto di terreno con soprastante fabbricato elevato a due piani fuori terra contenente n. 2 appartamenti posti rispettivamente ai piano terra e primo, oltre magazzino al piano terra, con annessa corte di pertinenza ad uso comune, ubicato nel Comune di Lariano (RM) e n. 2 lotti di terreno agricolo siti nel Comune di Velletri. Nel dettaglio essi sono:

**Unità immobiliare 1:**

- appartamento al piano terra, senza n. di interno, censito al N.C.E.U. del Comune di Lariano (RM) al foglio 17, particella 1210, sub 3, cat. A/2, classe 1, vani 5, r. c. € 309,87, piano T, Colle Fiorentino snc.

Il tutto confinante, nell'insieme, con vano scala esclusivo del sub 4, distacchi verso il confine di proprietà su tre lati, salvo altri.

A seguito dell'accesso effettuato si fornisce, in appresso, una generale descrizione della suddetta unità immobiliare:

trattasi di appartamento posto al piano terra, privo del n. di interno, ubicato nel territorio del Comune di Lariano (RM), con accesso dalla via Colle Fiorentino n. 16 (catastalmente snc), facente parte di fabbricato elevato a due piani fuori terra, realizzato con struttura portante mista in c.a. e muratura, tamponature in muratura finita ad intonaco tinteggiato e copertura in latero-cemento a doppia falda. L'accesso all'immobile avviene attraverso portoncino ad uso esclusivo a cui si accede da sotto il portico antistante la casa. L'appartamento è provvisto di corte di pertinenza, ad uso comune con le altre unità immobiliari, in parte pavimentata ed in parte a verde nella zona verso la recinzione lato valle. Entrando nello specifico l'appartamento in esame risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due stanze da letto, un bagno, ripostiglio e portico.



In base a quanto riscontrato all'interno della citata unità immobiliare, che risulta occupata dal figlio Esecutato che vi risiede con la propria famiglia, si riferisce che la tipologia delle finiture interne, è del tipo civile di livello medio. L'unità immobiliare in questione è provvista di impianto di riscaldamento autonomo a gas ed ha regolare impianto elettrico. Non v'è linea telefonica fissa ed esiste impianto idrico con acqua potabile proveniente da acquedotto comunale. All'esterno, in prossimità del cancello di accesso al piazzale, si rileva la presenza di impianto citofonico relativo all'unità in esame ed all'altra presente nel fabbricato.

Tornando all'interno, il cespite ha pavimento in piastrelle di monocottura di discreta qualità e pareti finite ad intonaco civile tinteggiato.

Gli infissi sono in legno e PVC con all'esterno persiane a doghe. Il bagno e la cucina (di tipo abitabile) sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica di buona qualità, così come i sanitari impiegati. Le porte interne sono in legno naturale di discreta fattura.

Per quanto riguarda la consistenza, la superficie residenziale complessiva è di circa mq. 116, oltre a mq. 19 di portico ed di giardino di pertinenza ad uso comune.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dei locali è apparso buono.

### ***Unità immobiliare 2:***

- appartamento al piano primo, senza n. di interno, censito al N.C.E.U. del Comune di Lariano (RM) al foglio 17, particella 1210, sub 4, cat. A/2, classe 1, vani 6,5, r. c. € 402,84, piano 1°, Colle Fiorentino snc.

Il tutto confinante, nell'insieme, con vano scala esclusivo del sub 4, distacchi verso il confine di proprietà su tre lati, salvo altri.



A seguito dell'accesso effettuato si fornisce, in appresso, una generale descrizione della suddetta unità immobiliare:

trattasi di appartamento posto al piano primo, privo del n. di interno, ubicato nel territorio del Comune di Lariano (RM), con accesso dalla via Colle Fiorentino n. 16 (catastalmente snc), facente parte di fabbricato elevato a due piani fuori terra, realizzato con struttura portante mista in c.a. e muratura, tamponature in muratura finita ad intonaco tinteggiato e copertura in latero-cemento a doppia falda. L'accesso all'immobile avviene attraverso portoncino che da accesso ad un vano scala ad uso esclusivo di detto appartamento, a cui si accede da sotto il portico antistante la casa. L'appartamento è provvisto di corte di pertinenza, ad uso comune con le altre unità immobiliari, in parte pavimentata ed in parte a verde nella zona verso la recinzione lato valle.

Entrando nello specifico l'appartamento in esame risulta composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre stanze da letto, due bagni, e balconi.

In base a quanto riscontrato all'interno della citata unità immobiliare, che risulta occupata dall'Esecutato che vi risiede con la propria famiglia, si riferisce che la tipologia delle finiture interne, è del tipo civile di livello medio. L'unità immobiliare in questione è provvista di impianto di riscaldamento autonomo a gas ed ha regolare impianto elettrico. Non v'è linea telefonica fissa ed esiste impianto idrico con acqua potabile proveniente da acquedotto comunale. All'esterno, in prossimità del cancello di accesso al piazzale, si rileva la presenza di impianto citofonico relativo all'unità in esame ed all'altra presente nel fabbricato.

Tornando all'interno, il cespite ha pavimento in piastrelle di monocottura di discreta qualità e pareti finite ad intonaco civile tinteggiato. Gli infissi sono in legno e PVC con all'esterno persiane a doghe. Il bagno e la cucina (di tipo abitabile) sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in



ceramica di buona qualità, così come i sanitari impiegati. Le porte interne sono in legno naturale di discreta fattura.

Per quanto riguarda la consistenza, la superficie residenziale complessiva è di circa mq. 200, oltre a mq. 31 di balconi ed di giardino di pertinenza ad uso comune.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dei locali è apparso buono.

### ***Unità immobiliare 3:***

- locale magazzino al piano terra, senza n. di interno, censito al N.C.E.U. del Comune di Lariano (RM) al foglio 17, particella 1210, sub 2, cat. C/2, classe 5, consist. 41 mq., r. c. € 57,17, piano T, Colle Fiorentino snc.

Il tutto confinante, nell'insieme, con vano scala esclusivo del sub 4, distacchi verso il confine di proprietà su tre lati, salvo altri.

A seguito dell'accesso effettuato si fornisce, in appresso, una generale descrizione della suddetta unità immobiliare:

trattasi di locale magazzino posto al piano terra, privo del n. di interno, ubicato nel territorio del Comune di Lariano (RM), con accesso dalla via Colle Fiorentino n. 16 (catastalmente snc), facente parte di fabbricato elevato a due piani fuori terra, realizzato con struttura portante mista in c.a. e muratura, tamponature in muratura finita ad intonaco tinteggiato e copertura in latero-cemento a doppia falda. L'accesso all'immobile avviene attraverso due serrande metalliche avvolgibili di tipo motorizzato, dal lato del giardino, oltre che da una porta presente all'interno del vano scala ad uso esclusivo dell'appartamento del piano primo.

Il locale è provvisto di corte di pertinenza, ad uso comune con le altre unità immobiliari, in parte pavimentata ed in parte a verde nella zona verso la recinzione lato valle.



Entrando nello specifico il locale in esame risulta composto da unico vano privo di servizi.

In base a quanto riscontrato all'interno della citata unità immobiliare, che allo stato risulta occupata dall'Esecutato come magazzino/deposito di materiali vari, si riferisce che la tipologia delle finiture interne, è del tipo civile di livello medio. Il locale in questione è sprovvisto di impianto di riscaldamento ed ha regolare impianto elettrico. Non v'è linea telefonica nè impianto idrico.

Tornando all'interno, il cespite ha pavimento in piastrelle di monocottura di discreta qualità e pareti finite ad intonaco civile tinteggiato. Gli infissi sono costituiti da due serrande metalliche avvolgibili motorizzate ed inoltre esiste anche una finestra in PVC con all'esterno persiane a doghe. Per quanto riguarda la consistenza, la superficie complessiva è di circa mq. 54, oltre al giardino di pertinenza ad uso comune.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dei locali è apparso buono.

***Lotto di terreno 1:***

Trattasi del diritto di enfiteusi del terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Velletri (RM), località Contrada Colle della Fortuna, censito al N.C.T. del predetto Comune al foglio 19, particella 627, pascolo di classe 3, are 08.10, reddito dominicale € 0,38, reddito agrario € 0,13.

Il tutto confinante con particelle 621, 626, 658, 1269, 585 dello stesso foglio, salvo altri.

In base a quanto potuto rilevare a seguito dell'accesso effettuato, il terreno in esame ha forma quasi rettangolare, in discreta pendenza ed allo stato risulta incolto e pieno di vegetazione. L'area risulta priva di recinzione.



**Lotto di terreno 2:**

Trattasi del diritto di enfiteusi del terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Velletri (RM), località Contrada Colle della Fortuna, censito al N.C.T. del predetto Comune al foglio 19, particella 628, seminativo di classe 3, are 12.70, reddito dominicale € 2,95, reddito agrario € 2,95.

Il tutto confinante con particelle 123, 619, 630 dello stesso foglio, strada interpodereale, fosso, salvo altri.

In base a quanto potuto rilevare a seguito dell'accesso effettuato, il terreno in esame ha forma simile ad un trapezio rettangolo, in leggera pendenza ed allo stato risulta incolto. L'area risulta provvista di recinzione costituita da pali di legno e rete metallica.

**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;*

**Risposta al quesito n. 3**

La descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento risulta conforme solo parzialmente alla descrizione attuale degli stessi. In particolare risultano conformi e riconducibili all'Esecutato:

- terreno di cui al foglio 17, part. 1210 (con i soprastanti fabbricati);



- terreno di cui al foglio 19, part. 627 (diritto di enfiteusi);
- terreno di cui al foglio 19, part. 628 (diritto di enfiteusi).

Mentre non risultano riconducibili all'Esecutato:

- terreno di cui al foglio 19, part. 1267 (diritto di enfiteusi);
- terreno di cui al foglio 19, part. 1269 (diritto di enfiteusi);
- terreno di cui al foglio 19, part. 1271 (diritto di enfiteusi);

che sono invece riconducibili ad altri soggetti diversi dall'Esecutato, come rilevabile dalle visure catastali aggiornate all'attualità. Di tali terreni non si è tenuto conto nella stima che segue.

#### **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;*

#### **Risposta al quesito n. 4**

In merito al presente punto lo scrivente, come da autorizzazione del G.E., ha provveduto ad effettuare il corretto accatastamento dei fabbricati insistenti sulla part. 1210 del foglio 17 e relativa voltura in capo all'Esecutato, nonchè ad acquisire le visure e planimetria catastali aggiornate relative ai suddetti immobili.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi rispetto alle planimetrie acquisite, i cespiti risultano ora correttamente identificati.

#### **Quesito n. 5**

*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



**Risposta al quesito n. 5**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune in cui il cespite pignorato risulta ubicato (Lariano) è il P.R.G.

**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, 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;*

**Risposta al quesito n. 6**

Per ciò che attiene il fabbricato edificato sul terreno identificato al foglio 17, part. 1210, questo è stato realizzato dall'Esecutato in proprio in data antecedente al marzo 1985 in assenza di licenza edilizia. Per lo stesso è stata poi presentata regolare istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 presso il comune di Lariano in data 01/03/1995, prot. n. 2526 e sono stati pagati i relativi oneri. Attualmente la pratica è ancora in corso di definizione e lo scrivente ha richiesto al comune il certificato di inesistenza di vincoli ostativi per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Detto documento risulta allegato e dallo stesso si evince l'inesistenza di vincoli ostativi al rilascio del permesso di costruire in sanatoria, previa presentazione di documentazione integrativa.

Non è stata fornita nè risulta agli atti del comune la dichiarazione di agibilità.





In base a quanto potuto accertare sopraluogo, infine, i tre fabbricati risultano sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali allegate salvo la presenza di una finestra nel magazzino, con una porta di comunicazione con il vano scala esclusivo dell'appartamento al piano 1°, la presenza di un bagno nel piano 1° ed i due balconi del piano primo uniti tra essi. Circostanze queste, di modesta natura, facilmente sanabili.

**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;*

**Risposta al quesito n. 7**

Stante la pluralità del cespiti, a parere dello scrivente è possibile, in caso di ammissibilità alla vendita, formare quattro lotti e precisamente:

1. appartamento al piano terra in Lariano (RM), con relativa corte di pertinenza ad uso comune;
2. appartamento al piano primo con annesso magazzino al piano terra in Lariano (RM), con relativa corte di pertinenza ad uso comune;
3. lotto di terreno agricolo (pascolo) in Velletri (RM);
4. lotto di terreno agricolo (seminativo) in Velletri (RM).

Per la descrizione dettagliata dei lotti come sopra descritti, con i relativi importi a base d'asta, si rimanda a quanto riportato nel successivo punto n. 19.



**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 dai 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;*

**Risposta al quesito n. 8**

Il compendio pignorato, come già espresso in precedenza, è costituito dalla proprietà di lotto di terreno con sopra edificati due appartamenti ed un magazzino con annessa corte di pertinenza ad uso comune nel comune di Lariano e dal diritto di enfiteusi su due lotti di terreno nel comune di Velletri. I predetti cespiti, a seguito dell'accatastamento e relativa voltura effettuati, risultano ora già frazionati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Lariano (RM) ed identificabili con propria particella e subalterno. Per i terreni, questi risultano già frazionati e catastalmente identificati. Per quanto attiene ai valori dei lotti, si rimanda al successivo punto 12 della presente relazione.

**Quesito n. 9**

*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano*



*registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 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;*

**Risposta al quesito n. 9**

In base alle informazioni acquisite durante l'accesso l'appartamento al piano primo è attualmente occupato dall'Esecutato che vi risiede con la propria famiglia, mentre quello al piano terra è occupato ad uso gratuito dal figlio, che vi risiede con la propria famiglia. Il magazzino, invece, che di fatto è annesso all'appartamento al piano primo, è nella disponibilità di entrambi che lo utilizzano come deposito.



**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;*

**Risposta al quesito n. 10**

In merito al presente punto si riferisce che l'immobile è occupato nei termini precedentemente descritti e cioè dal solo Esecutato (uno) e dal proprio figlio (l'altro), che vi risiedono.



**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;*

**Risposta al quesito n. 11**

In base a quanto potuto accertare, sui fabbricati sopra descritti non esistono vincoli di alcun tipo e non esiste alcun condominio. I due lotti di terreno, invece, essendo l'Esecutato per entrambi titolare del solo diritto di enfiteusi, saranno oggetto di oneri affrancazione nel caso in cui si volesse acquisire la piena proprietà degli stessi.



**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);*



**Risposta al quesito n. 12****Premessa**

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante il raffronto parametrico con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili per caratteristiche costruttive, grado di finitura, taglio e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, dell'immobile in questione.

È stata effettuata, per il controllo dei risultati ottenuti, la verifica a reddito, mediante il calcolo della fruttuosità lorda ottenuta attraverso il rapporto tra il reddito annuo lordo ritraibile ed il valore commerciale dell'immobile.

La consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di alcune misure effettuata in loco, tenuto conto della superficie del portico e balconi ragguagliata al 25% e della possibilità di utilizzo della corte comune, è risultata la seguente:

**- appartamento al p. terra** **mq. 121,00**

dove, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà, mentre la netta è quella effettivamente calpestabile al netto, appunto, di tamponature e tramezzi.

**INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO**

a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini sopra indicate, effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per



vendite di appartamenti destinati a civile abitazione, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari: **1.300,00 – 1.800,00** euro/mq. per le compravendite e **70,00** euro/mq/anno per le locazioni.

- Fonte "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" ricondotto all'attualità.

Compravendite: Quotazioni 1° sem. 2016

Abitazioni civili:	euro/m <sup>2</sup>
Min.	<b>1.200,00</b>
Max.	<b>1.700,00</b>

Locazioni: Quotazioni 1° sem. 2016

<u>Abitazioni:</u>	euro/m <sup>2</sup>
Min.	<b>48,00</b>
Max.	<b>70,00</b>

I saggi di rendimento potenziale medi r relativi ad appartamenti liberi, in condizioni normali, risultano:

Saggi di rendimento potenziali medi:

	minimo (%)	massimo (%)
Appartamenti:	<b>4,0</b>	<b>5,3</b>

VALUTAZIONE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità:

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, le altezze dei piani, lo stato di conservazione e la spesa da sostenere per il completamento della pratica di sanatoria allo stato in



corso di definizione, viene stabilito il seguente valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile:

<u>Descrizione</u>	<u>euro/m<sup>2</sup></u>
Appartamento p. t.	<b>1.600,00</b>

Applicando il suddetto valore unitario alle superfici, si ottiene:

<u>Consistenza (in m<sup>2</sup>)</u>	<u>Valutazione (in Euro)</u>
Appartamento	m <sup>2</sup> 121,00 X euro/m <sup>2</sup> 1.600,00 = <b>€ 193.600,00</b>

**(diconsi euro Centonovantatremilaseicento/00)**

### CONTROLLO A REDDITO

È opportuno procedere, infine, al calcolo della fruttuosità lorda attraverso il rapporto tra il reddito annuo lordo ritraibile ed il valore commerciale sopra determinato, in base alla destinazione ad abitazioni c.s.d.

Sulla scorta delle indagini eseguite, si formula la seguente previsione di reddito annuo lordo.

Il valore locativo unitario può assumersi pari ad euro 5,50 al m<sup>2</sup> al mese per quanto attiene ad appartamenti del tipo di quello in esame.

Pertanto:

il canone annuo ritraibile risulta pari a:

- euro/m<sup>2</sup> mese 5,50×12×121,00 m<sup>2</sup> = euro annui 7.986,00

(tale importo rappresenta il reddito annuo presunto ritraibile dalla eventuale locazione dell'immobile in esame).

La redditività annua lorda risulta pari a:

- euro 7.986,00 : 193.600,00 = 0,0412

(detta fruttuosità del 4,12% si ritiene adeguatamente remunerativa ed accettabile).



**- appartamento al p. 1° mq. 194,00**

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, le altezze dei piani, lo stato di conservazione, viene stabilito il seguente valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile:

Descrizione euro/m<sup>2</sup>

Appartamento **1.500,00**

Applicando il suddetto valore unitario alle superfici, si ottiene:

Consistenza (in m<sup>2</sup>) Valutazione (in Euro)

Appartamento p. 1° m<sup>2</sup> 194,00 X euro/m<sup>2</sup> 1.500,00 = **€ 291.000,00**

**(diconsi euro Duecentonovantunomila/00)**

#### CONTROLLO A REDDITO

È opportuno procedere, infine, al calcolo della fruttuosità lorda attraverso il rapporto tra il reddito annuo lordo ritraibile ed il valore commerciale sopra determinato, in base alla destinazione ad abitazioni c.s.d.

Sulla scorta delle indagini eseguite, si formula la seguente previsione di reddito annuo lordo.

Il valore locativo unitario può assumersi pari ad euro 5,00 al m<sup>2</sup> al mese per quanto attiene ad appartamenti del tipo di quello in esame.

Pertanto:

il canone annuo ritraibile risulta pari a:

- euro/m<sup>2</sup> mese 5,00×12×194,00 m<sup>2</sup> = euro annui 11.640,00

(tale importo rappresenta il reddito annuo presunto ritraibile dalla eventuale locazione dell'immobile in esame).

La redditività annua lorda risulta pari a:

- euro 11.640,00 : 291.000,00 = 0,0400

(detta fruttuosità del 4,00% si ritiene adeguatamente remunerativa ed accettabile).





Resta ora da considerare il magazzino, collegato di fatto all'appartamento al piano 1°.

Magazzino: mq. 54,00 x € 850,00 = € 45.900,00.

Riepilogando quindi si avrà:

➤ Appartamento al p. 1°	€ 291.000,00
➤ Magazzino	€ <u>45.900,00</u>
Sommano	€ <b>336.900,00</b>

**- Terreno pascolo di classe 3** **mq. 810,00**

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del terreno, dell'ubicazione e dei contenuti previsti dal PRG viene stabilito, sulla base di indagini di mercato condotte, il seguente valore unitario a metro quadrato per superficie vendibile:

<u>Descrizione</u>	<u>euro/m<sup>2</sup></u>
Terreno pascolo di cl. 3	<b>10,00</b>

Applicando il suddetto valore unitario alle superfici, si ottiene:

<u>Consistenza (in m<sup>2</sup>)</u>	<u>Valutazione (in Euro)</u>
Terreno	m <sup>2</sup> 810,00 X euro/m <sup>2</sup> 10,00 = <b>€ 8.100,00</b>

Per tale immobile, stante la tipologia e la modesta consistenza, non si ritiene necessario procedere con il controllo a reddito.

La cifra sopra ottenuta si riferisce, ovviamente, alla piena proprietà del terreno. Nella fattispecie, invece, si deve valutare il solo diritto di enfiteusi, che ha un valore leggermente inferiore. Sulla base delle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Lariano, è possibile ottenere la piena proprietà pagando una somma parametrata alla superficie dell'area a titolo di affrancazione. Tale somma, nel caso specifico, è stata riferita come pari a circa € 700,00 complessivi. Alla luce



di quanto riportato il valore riferito al diritto di enfiteusi è quindi risultato il seguente:

Piena proprietà € 8.100,00

**a detrarre cifra c.s.d. € 700,00**

Diritto di enfiteusi € 7.400,00

quindi il valore stimato è di **€ 7.400,00 (diconsi euro settemilaquattrocento/00).**

**- Terreno seminativo di classe 3 mq. 1.270,00**

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del terreno, dell'ubicazione e dei contenuti previsti dal PRG viene stabilito, sulla base di indagini di mercato condotte, il seguente valore unitario a metro quadrato per superficie vendibile:

<u>Descrizione</u>	<u>euro/m<sup>2</sup></u>
Terreno seminativo di cl. 3	<b>11,00</b>

Applicando il suddetto valore unitario alle superfici, si ottiene:

<u>Consistenza (in m<sup>2</sup>)</u>	<u>Valutazione (in Euro)</u>
Terreno m <sup>2</sup> 1.270,00 X euro/m <sup>2</sup> 11,00 =	<b>13.970,00 (diconsi euro Tredicimilanovecentosettanta/00).</b>

Per tale immobile, stante la tipologia e la modesta consistenza, non si ritiene necessario procedere con il controllo a reddito.

La cifra sopra ottenuta si riferisce, ovviamente, alla piena proprietà del terreno. Nella fattispecie, invece, si deve valutare il solo diritto di enfiteusi, che ha un valore leggermente inferiore. Sulla base delle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico del comune di Lariano, è possibile ottenere la piena proprietà pagando una somma parametrata alla superficie dell'area a titolo di affrancazione. Tale somma, nel caso specifico, è stata riferita come pari a circa € 1.000,00 complessivi. Alla



luce di quanto riportato il valore riferito al diritto di enfiteusi è quindi risultato il seguente:

Piena proprietà € 13.970,00

**a detrarre cifra c.s.d. € 1.000,00**

Diritto di enfiteusi € 12.970,00

quindi il valore stimato è di **€ 12.970,00 (diconsi euro Dodicimilanovecentosettanta/00).**

\* \* \* \* \*

**In conclusione**, quindi, in base alla stima in dettaglio di cui sopra e riepilogando i singoli valori attraverso i quali si giunge al valore complessivamente stimato, si avrà:

➤ Appartamento al piano terra	€ 193.600,00
➤ Appartamento al p. 1° con annesso magazzino	€ 336.900,00
➤ Terreno pascolo (diritto di enfiteusi)	€ 7.400,00
➤ Terreno seminativo (diritto di enfiteusi)	€ <u>12.970,00</u>
Sommano	€ <b>550.870,00</b>

quindi, per una cifra complessiva di

**€ 550.870,00**

**(diconsi euro Cinquecentocinquantamilaottocentosettanta/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 stati 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;*

**Risposta al quesito n. 13**

Come previsto dal mandato ricevuto, i risultati delle operazioni peritali sono raccolti nella presente relazione che risponde, puntualmente, a tutti i quesiti posti. Tale relazione verrà anche riprodotta su apposito supporto informatico il cui contenuto risulta compatibile con i programmi richiesti. Il tutto verrà depositato entro i tempi previsti.



**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;*

**Risposta al quesito n. 14**

Come richiesto dal presente punto lo scrivente ha proceduto all'invio del proprio elaborato peritale al creditore procedente e debitore (a mezzo di posta elettronica certificata presso lo studio legale costituito al primo ed a mezzo di raccomandata A.R. al secondo presso l'indirizzo di residenza),



assegnando un termine di giorni 15 per la formulazione di eventuali osservazioni. L'invio dell'elaborato è stato limitato alle sole parti anzidette poiché, nel caso specifico, non risulta nominato alcun custode.

Lo scrivente evidenzia altresì che durante il termine fissato nessuna delle Parti ha ritenuto opportuno inviare proprie osservazioni in merito all'elaborato peritale inviato.



**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.;*

**Risposta al quesito n. 15**

Lo scrivente conferma la propria disponibilità ad intervenire, ove necessario, all'udienza fissata per il 27/01/2017 per rendere, all'Ill.mo G. E. ed alle Parti, eventuali chiarimenti in merito al lavoro svolto.



**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);*

**Risposta al quesito n. 16**

Lo scrivente riferisce che ha provveduto ad allegare alla relazione una completa documentazione fotografica riportante tutti gli ambienti del compendio pignorato, interno, esterno, pertinenze e terreni inclusi.



**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;*

**Risposta al quesito n. 17**

Allegati alla presente relazione si trovano: le planimetrie e visure catastali attuali dei fabbricati e terreni, l'estratto di mappa, il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni, l'istanza per la sanatoria edilizia, la dichiarazione del comune di Lariano in merito all'inesistenza di vincoli ostativi al rilascio della sanatoria ed il verbale delle dichiarazioni rese in fase di primo e secondo accesso.

**Quesito n. 18**

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

**Risposta al quesito n. 18**

Dopo vari tentativi non andati a buon fine, opportunamente segnalati al G.E. e dopo aver ottenuto da quest'ultimo l'autorizzazione ad intervenire con l'ausilio della Forza Pubblica è stato finalmente possibile contattare telefonicamente l'Esecutato e fissare un appuntamento per accedere ai luoghi, come testimoniano i vari rilievi fotografici scattati ed il verbale di accesso redatto nell'occasione dei due accessi effettuati.



**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;*

**Risposta al quesito n. 19**

Lo scrivente ha proceduto, su apposito fascicolo a parte ed in triplice copia, alla descrizione dei beni suddividendoli in 4 lotti così come indicato nel precedente punto n. 7 il cui elenco, comunque, si riporta anche dettagliatamente in appresso:

**Lotto n. 1:**

appartamento al piano terra, senza n. di interno, avente superficie di circa mq. 121,00, facente parte di fabbricato elevato a due piani fuori terra, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due stanze da letto, un bagno, ripostiglio e portico, con corte di pertinenza, completamente recintata, ad uso comune. L'immobile è sito nel territorio del Comune di Lariano (RM), con accesso dalla via Colle Fiorentino n. 16 (catastalmente snc).

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Lariano (RM) al foglio 17, particella 1210, sub 3, cat. A/2, classe 1, vani 5, r. c. € 309,87, piano T, Colle Fiorentino snc.

Confinante, nell'insieme, con vano scala esclusivo del sub 4, distacchi verso il confine di proprietà su tre lati, salvo altri.

superficie di circa mq. 121.

Valore stimato: € 193.600,00

Quota pignorata: 100%

**Importo a base d'asta, € 193.600,00**



**Lotto n. 2:**

appartamento al piano primo, senza n. di interno, avente superficie di circa mq. 194,00, facente parte di fabbricato elevato a due piani fuori terra, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre stanze da letto, due bagni, e balconi, con corte di pertinenza, completamente recintata, ad uso comune e magazzino sito al piano terra dell'immobile avente superficie di circa mq. 54.

L'immobile è sito nel territorio del Comune di Lariano (RM), con accesso dalla via Colle Fiorentino n. 16 (catastalmente snc).

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Lariano (RM) al foglio 17, particella 1210, sub 4, cat. A/2, classe 1, vani 6,5, r. c. € 402,84, piano 1°, Colle Fiorentino snc. (l'appartamento); al foglio 17, particella 1210, sub 2, cat. C/2, classe 5, consist. 41 mq., r. c. € 57,17, piano T, Colle Fiorentino snc. (il magazzino).

Confinante, nell'insieme, con vano scala esclusivo del sub 4, distacchi verso il confine di proprietà su tre lati, salvo altri.

superficie di circa mq. 194 (appartamento) e mq. 54 (magazzino).

Valore stimato: € 336.900,00

Quota pignorata: 100%

**Importo a base d'asta, € 336.900,00**

**Lotto n. 3:**

Diritto di enfiteusi del terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Velletri (RM), località Contrada Colle della Fortuna, censito al N.C.T. del predetto Comune al foglio 19, particella 627, pascolo di classe 3, are 08.10, reddito dominicale € 0,38, reddito agrario € 0,13.

Il tutto confinante con particelle 621, 626, 658, 1269, 585 dello stesso foglio, salvo altri.





superficie di circa mq. 810.

Valore stimato: € 7.400,00

Quota pignorata: 100%

**Importo a base d'asta, € 7.400,00**

**Lotto n. 4:**

Diritto di enfiteusi del terreno ad uso agricolo sito nel Comune di Velletri (RM), località Contrada Colle della Fortuna, censito al N.C.T. del predetto Comune al foglio 19, particella 628, seminativo di classe 3, are 12.70, reddito dominicale € 2,95, reddito agrario € 2,95.

Il tutto confinante con particelle 123, 619, 630 dello stesso foglio, strada interpodereale, fosso, salvo altri.

superficie di circa mq. 1.270.

Valore stimato: € 12.970,00

Quota pignorata: 100%

**Importo a base d'asta, € 12.970,00**

***Quesito n. 20***

*Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

***Risposta al quesito n. 20***

In base alle informazioni acquisite dall'Esecutato l'immobile, stante anche la data di costruzione (anteriore al marzo 1985), risulta sprovvisto dell'APE.



**CONCLUSIONI**

Con tutto quanto sopradescritto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, rimanendo comunque a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Albano Laziale, 29/12/2016

**Il C.T.U.**

**Ing. Sante Remiddi**

