

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**Esec. n° 314/10 Deutsche Bank Mutui S.p.a. contro [REDACTED].**

\*\*\*\*\*

Con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Velletri Dott. Riccardo Audino, il sottoscritto Geom. Flavoni Adriano nell'udienza del 17/01/2011 veniva nominato C.T.U. nel procedimento di cui all'esecuzione n°314/10.

Dopo il giuramento di rito all'esperto nominato ex art.569 c.p.c. venivano affidati i seguenti quesiti:

**1)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.).**

**2)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 corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**3) 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.

**4) Indicare** l'utilizzazione prevista dalla strumento urbanistico comunale.

**5) 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 DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

**6) 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.

**7)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.

**8)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.

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

10) **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.

11) **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).

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

**13) 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.

- 14) 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.
- 15) Depositare,** almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.
- 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).
- 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 dell'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

**20) Estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

**1° Quesito**

**Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via.....omissis.....**

**L'immobile:**

fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Velletri (RM)  
Via della Mortella n°33 già Contrada Colle Caldara n°37 (foto 1,2,3).

**Confina:**

con la proprietà [REDACTED] (p.lla 3001); proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] (p.lla 1883) e con la proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] (p.lla 136); salvo altri.

**Dati catastali:**

fabbricato di civile abitazione sito nel N.C.E.U. del Comune di Velletri (RM) al Foglio 49, Particella 133, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 697,22, in corso di variazione per effetto dell'accatastamento in corso di approvazione.

**Descrizione del bene:**

fabbricato di civile abitazione su due livelli (piano seminterrato e rialzato), sito in Velletri (RM) Via della Mortella n°33 già Contrada Colle Caldara n°37.

**Consistenza:**

l'originaria unità immobiliare costituita da piano seminterrato e rialzato allo stato attuale per effetto di lavori di ristrutturazione e divisione in corso d'opera è stata trasformata in due unità immobiliari di cui una al solo piano rialzato e l'altra su due livelli -seminterrato e rialzato- collegati da scala interna, di altezza interna rispettivamente di Ml. 2,75 il piano seminterrato e rialzato e Ml. 3,00 il piano rialzato, di cui all'accatastamento in corso di approvazione richiamato nei capitoli superiori.

**-Unità su due livelli, seminterrato e rialzato:** composta da cinque vani e servizi al piano seminterrato (foto 4,5) e n° 2 vani, bagno e balcone al piano rialzato, collegati da scala interna (foto 6), in corso dei lavori di ristrutturazione rilevati in fase di sopralluogo, come descritto nel capitolo superiore (foto 7,8,9), della superficie abitabile di circa Mq. 141,29, circa Mq. 16,20 a balcone e di circa Mq. 1.090,00 la corte pertinenziale comune a tutte e due le unità immobiliari.

**-unità piano rialzato (foto 10):** composto da cucina (foto 11),



soggiorno, due camere da letto (foto 12,13,14), bagno (foto 15), e portico (foto 16), per una sup. abitabile di circa Mq. 72,00, e circa Mq. 16,00 il portico con annessa corte pertinenziale comune a tutte e due le unità immobiliari di circa Mq. 1.090,00.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

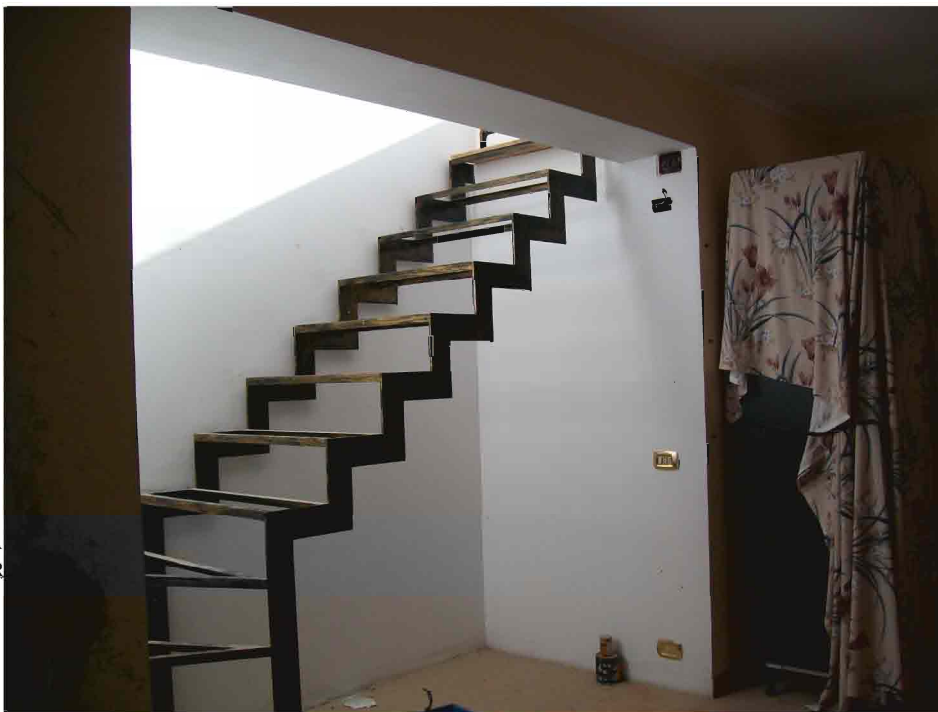


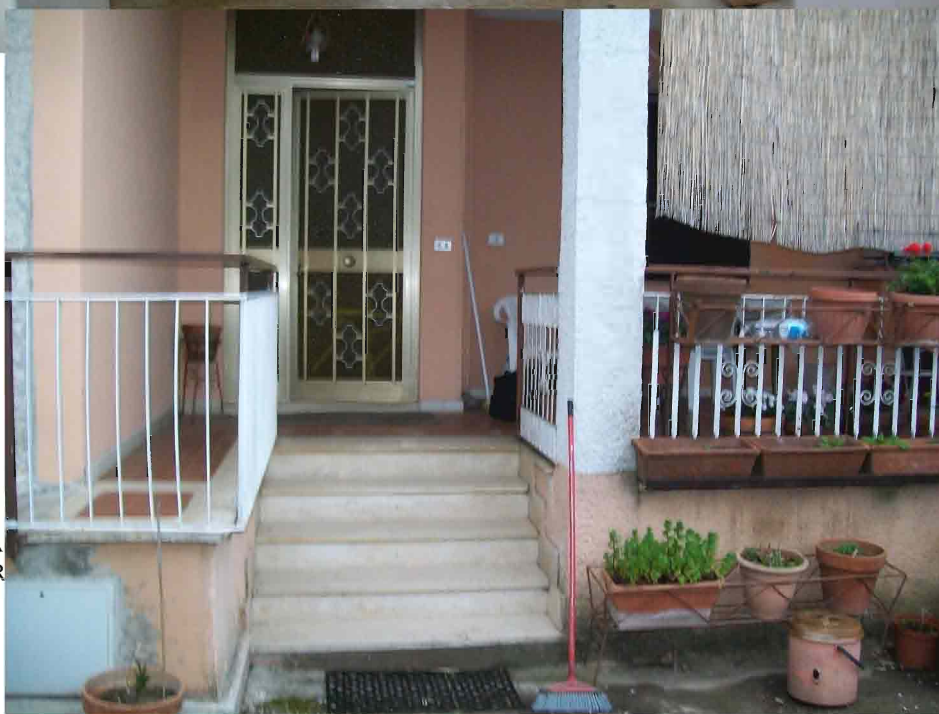
Foto 6



Foto 7



Foto 8



**Foto 10**



**Foto 11**



**Foto 12**



**Foto 13**

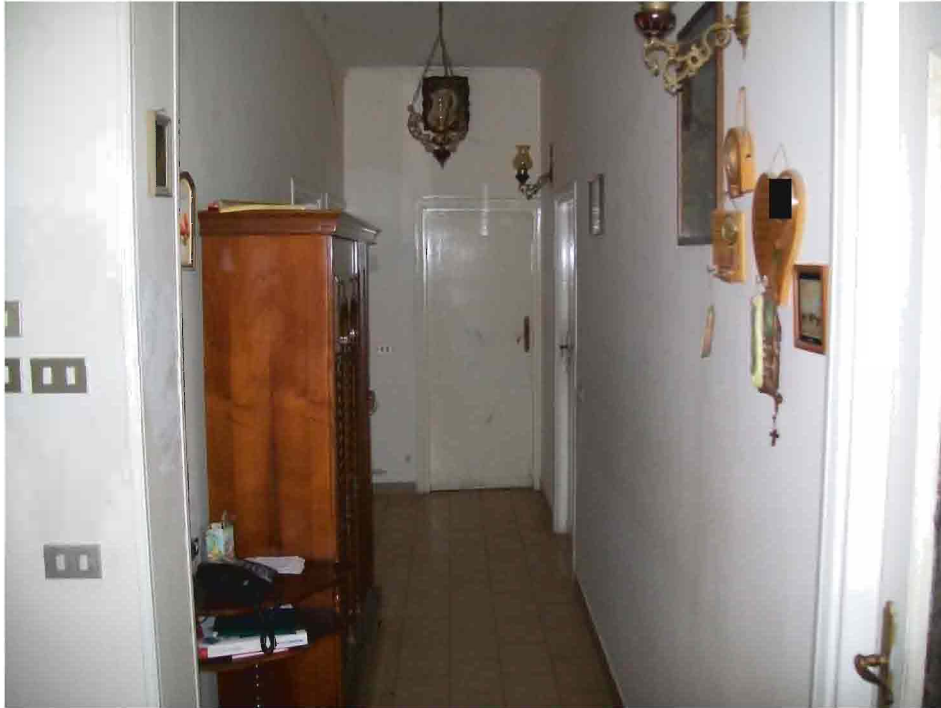
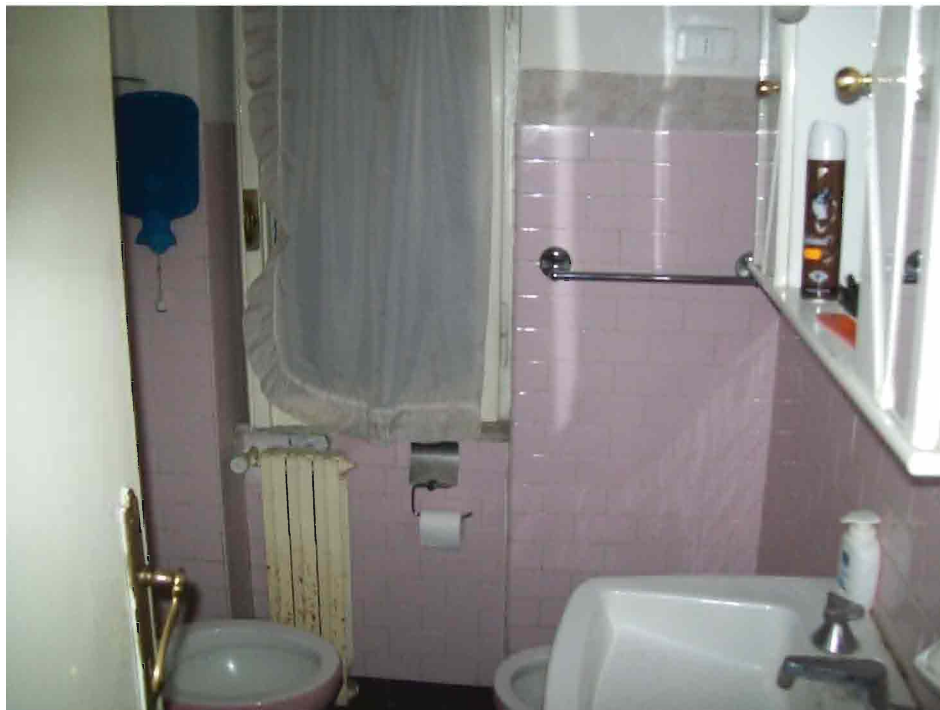


Foto 14





**Foto 15**



**Foto 16**

### **Caratteristiche sommarie interne ed esterne.**

Le strutture portanti dell'immobile (verticali, orizzontali e di fondazioni) sono costituite da struttura mista in blocchi di tufo, travature in C.A, con solai di piano in laterocemento, mentre quello di copertura con travature in legno e manto impermeabile in tegole di cotto.

#### **Rifiniture interne (piano seminterrato e rialzato):**

il piano seminterrato è in corso di costruzione per lavori globali di ristrutturazione pertanto non ben definite le caratteristiche tipologiche costruttive delle rifiniture.

**Il piano rialzato (unità abitata):**

- finestre in alluminio;
- persiane in legno con avanzato stato di deterioramento;
- porte tamburate;
- pavimenti in monocottura;
- rivestimenti in ceramica;
- sanitari bicolore (bianco e rosato) in ceramica con rubinetteria ordinaria;
- intonaco civile tinteggiato interno ed esterno;
- piastre in ghisa.

**Impianti:**

- riscaldamento autonomo a gas;
- idrico collegato alla condotta pubblica;
- fognario collegato alla fossa Imhoff;
- elettrico sfilabile.

Per quanto attiene le superfici esterne gli infissi e la copertura necessitano di opere sostanziali di manutenzione, come pure gli spazi esterni annessi alle due unità immobiliari.

**2° Quesito**

**Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano.....omissis.....**

L'unità immobiliare urbana risulta denunciata nel N.C.E.U. del Comune di Velletri nello stato ant opera di cui ai lavori di ristrutturazione ed ampliamento rispetto al progetto rilevato

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri, come riportato nel quesito n°1, mentre per quanto attiene alle opere di ampliamento in corso d'opera come descritte più avanti non risulta dichiarato nel N.C.E.U. ovvero in corso di aggiornamento da parte del sottoscritto (accatastamento) e verrà allegato alla presente non appena rilasciato dai competenti uffici (N.C.E.U.).

### 3° Quesito

#### Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.....omissis.....

L'immobile non è regolarmente dichiarato al N.C.E.U. del Comune di Velletri secondo la conformità e destinazione rilevata al momento del sopralluogo come detto nel quesito precedente.

Si sta provvedendo alla denuncia catastale (accatastamento) da parte del sottoscritto C.T.U. e verrà allegato al momento del rilascio.

Si sta provvedendo altresì all'aggiornamento della ditta catastale (voltura) con la cancellazione dell'usufruttuario [REDACTED] essendo deceduto a [REDACTED] il [REDACTED].

Si è aggiornato altresì l'indirizzo essendo cambiata la toponomastica.

### 4° Quesito

#### Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area su cui insiste il fabbricato è riportata nel vigente P.R.G. del Comune di Velletri in zona L di recupero, secondo il dettato

della L. 47/85 per le aree fortemente edificate spontaneamente .

In tali zone l'edificabilità si realizza a mezzo di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ad eccezione per i lotti inferiori ai 1.500 Mq (vedi stralcio N.T.A.) nel nostro caso la cubatura realizzata satura il potenziale edificatorio, pertanto non vi è possibilità di ampliamento.

**5° Quesito**

**Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative .....omissis.....**

L'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato in virtù di progetto a nome della Sig.ra [REDACTED] presentato al Comune di Velletri con parere favorevole dell'Ufficio Tecnico con data 16/03/1965 P.E. n°65/121 ma per esso non è mai stata rilasciatoa la Licenza Edilizia.

Per i motivi di cui sopra il 2/02/1966 fu contestato dalla Polizia Municipale opere edilizie prive di autorizzazione con verbale n° 17 del 6/02/1966.

Successivamente è stata presentata domanda di sanatoria a nome della Sig.ra [REDACTED] (legge 47/85) P.E. n°8/32, per una superficie di Mq. 49,67 abitativi e Mq. 71,85 non residenziali. Nell'atto di notorietà vengono dichiarati tali superficie come ampliamento nell'anno 1965.

Si sono rilevati altresì i seguenti documenti che in copia si allegano:

- Domande di Sanatorie Mod. 47/85-A e Mod. 47/85-R, bollettino pagato di lire 174.000 (centosettantaquattromila) relativo all'oblazione abusivismo edilizio, pagato in data 29/09/1986.
- Dichiarazione personale sostitutiva dell'atto di notorietà del 22/03/1986.
- Verbale di contravvenzione (Polizia Urbana Comando Vigili Urbani) del 6/02/1966 relativo la costruzione di una casa rurale, senza avere la preventiva autorizzazione delle Autorità comunali.

Per ulteriori parti del fabbricato che risultassero non ricomprese nella suddetta sanatoria rispetto al progetto per effetto di elementi dichiarativi mendaci, non ci si può avvalere secondo il dettato della L.47/85 Art. 40 comma 6, alla richiesta di sanatoria entro i 120 gg successivi all'aggiudicazione, in deroga alla prescrizione dei termini essendo le ragioni del credito intervenute successivamente alle Leggi che normano il condono edilizio (L.47/85; 724/94; 326/2003).

Riassumendo quanto sopra si osserva che la sanatoria è stata chiesta come ampliamento del fabbricato preesistente per una sup. di circa Mq. 120,00, ne consegue che tra la superficie dello stato attuale di circa Mq. 213,00 e quella richiesta in sanatoria sommata al progetto preesistente somma a circa Mq. 187,00 con una differenza di circa Mq. 26,00 che potrebbero comunque rientrare in

un eventuale tolleranza di valutazione di superfici.

D'altro canto va rilevato che la parte ha ritenuto legittimo il fabbricato realizzato con progetto ma mai licenziato, pertanto se nel completamento della sanatoria e dall'esame istruttorio dell'ufficio non si dovesse ritenere legittimo la realizzazione del fabbricato con progetto approvato ma non licenziato la differenza di superficie fuori sanatoria risulterebbe di circa Mq. 93,00.

Pertanto dovendo far riferimento con l'interpretazione che l'ufficio darà durante l'esame della pratica per avere con certezza la posizione urbanistica dell'immobile bisogna attendere la fine dell'istruttoria della pratica di sanatoria con la presentazione e completamento di tutta la documentazione che l'Ufficio Tecnico del Comune di competenza richiederà e che la parte stessa potrà fornire.

#### 6° Quesito

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, allo loro formazione .....omissis.....

Date le sue caratteristiche fisiche e di consistenza la vendita del bene può avvenire in due lotti, essendo di fatto già definiti in due unità abitative:

- 1) unità piano rialzato
- 2) unità piano seminterrato e rialzato.

#### 7° Quesito

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione .....omissis.....

Il bene è pignorato per intero alla Sig.ra [REDACTED] ed è divisibile in due lotti, come già affermato nel quesito precedente.

8° Quesito

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione.....omissis.....

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dai coniugi Sigg. [REDACTED] (esecutata) ed il coniuge [REDACTED] [REDACTED] il piano rialzato ed il figlio [REDACTED] la seconda unità al piano seminterrato e rialzato.

9° Quesito

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.....omissis.....

L'immobile è occupato dalle persone descritte nel quesito precedente.

La Sig.ra [REDACTED] risulta regolarmente coniugata con il Sig. [REDACTED].

10° Quesito

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri.....omissis.....

Da ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Velletri l'area su cui è ubicato il fabbricato è vincolata ai sensi del D.L. 42/2004 art. 156 (vincolo paesaggistico), nonché quanto riportato nel P.T.P.R. Tav. A e B che si allegano.

**11° Quesito**

**Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura...omissis.....**

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello per comparazione ad immobili similari compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono si ottiene il seguente valore:

**LOTTO 1) UNITA' IMMOBILIARE PIANO RIALZATO**

| <b>Identificativo<br/>Corpo</b> | <b>Superficie<br/>Calpestabile</b> | <b>Valore<br/>Unitario</b> | <b>Valore<br/>Complessivo</b> | <b>Quota<br/>Lotto</b> | <b>Valore<br/>Lotto</b> |
|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                 | [mq.]                              | [€/mq.]                    | [€]                           | %                      | [€]                     |
| Sup. abitativa                  | 72,71                              | 1.600,00                   | 116.336,00                    | 1/1                    | 116.336,00              |
| Sup. portico                    | 16,20                              | 600,00                     | 9.720,00                      | 1/1                    | 9.720,00                |
| Sup. corte pertinenz.           | 1.090,00                           | 30,00                      | 32.700,00                     | 1/2                    | 16.350,00               |



|                     |  |  |  |  |                   |
|---------------------|--|--|--|--|-------------------|
| comune              |  |  |  |  |                   |
| <b>Totale Lotto</b> |  |  |  |  | <b>142.406,00</b> |

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello dedotto dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 700,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di € 8.400,00 lordo; che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$\text{€ } 8.400,00 * (-30\%) = \text{€ } 5.880,00$$

capitalizzato al tasso del 4% esprime un valore:

$$a/r = \text{€ } 5.880,00 / 4\% = 147.000,00$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valori ricavati con i due metodi estimativi, come segue:

$$\text{€ } 142.406,00 + \text{€ } 147.000,00 / 2 = \text{€ } 144.703,00 \text{ arrotondato ad € } 145.000,00 \text{ (centoquarantacinquemila).}$$

#### LOTTO 2) UNITA' IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO E RIALZATO

| Identificativo Corpo         | Superficie Calpestabile | Valore Unitario | Valore Complessivo | Quota Lotto | Valore Lotto      |
|------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------|-------------------|
|                              | [mq.]                   | [€/mq.]         | [€]                | %           | [€]               |
| Sup. abitativa               | 141,29                  | 900,00          | 127.161,00         | 1/1         | 127.161,00        |
| Sup. balcone                 | 16,20                   | 300,00          | 4.860,00           | 1/1         | 4.860,00          |
| Sup. corte pertinenz. comune | 1.090,00                | 30,00           | 32.700,00          | 1/2         | 16.350,00         |
| <b>Totale Lotto</b>          |                         |                 |                    |             | <b>148.371,00</b> |

Valore immobile € 148.000,00 (centoquarantottomila).

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, non viene comparato con quello dedotto dalla capitalizzazione dei redditi prodotti dal canone medio di affitto riscontrato sul mercato in quanto non abitabile essendo in corso di costruzione.

**12° Quesito**

**Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta.....omissis.....**

Si è provveduto a redigere la presente relazione cercando di dare risposte compiute e sintetiche.

**13° Quesito**

**Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione....omissis.....**

Si è provveduto ad inviare copia dell'elaborato peritale ed i relativi allegati tramite posta elettronica al creditore procedente (Deutsche Bank Mutui S.p.a.) ed al debitore ([REDACTED] [REDACTED]) ed all'intervenuto (Banca Popolare del Lazio Soc. Coop. a.r.l.), comunicando alle parti di farmi pervenire entro un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza eventuali note di osservazione alla perizia di stima.

**14° Quesito**

**Intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti....omissis.....**

Il sottoscritto C.T.U. si rende disponibile per l'intervento 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.

**15° Quesito**

**Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita .....omissis.....**

Si è provveduto a depositare l'elaborato peritale completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea che elettronica (cd rom) nei termini stabiliti.

**16° Quesito**

**Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti.....omissis.....**

Si è provveduto ad allegare alla presente relazione la documentazione fotografica di tutti gli ambienti, interni ed esterni.

**17° Quesito**

**Allegare alla relazione la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia .....  
.....omissis.....**

Si è allegato all'elaborato peritale:

- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Planimetrie di progetto
- Planimetria catastale ant e post aggiornamento

- Tav. A e B Piano Regionale PTPR e tavola P.R.G.
- Domande di sanatoria
- Dichiarazione personale sostitutiva dell'atto di notorietà
- Verbale di Contravvenzione (Polizia Municipale Comando Vigili Urbani).
- Relazione di verifica Dott. Renato Greco
- Bando di vendita
- Verbale d'accesso.

### 18° Quesito

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

Non si sono presentati ostacoli nell'accesso sui luoghi.

### 19° Quesito

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene.....omissis.....

Si è provveduto a redigere su un foglio a parte ed in triplice copia la descrizione dettagliata del bene, occorrente alla compilazione del decreto di trasferimento (si allega copia).

### 20° Quesito

Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Si è estratta copia della presente relazione su supporto informatico.

## RIEPILOGO

**Esecuzione immobiliare n°314/10 promossa da: Deutsche Bank Mutui S.p.a. contro [REDACTED].**

### 1° Quesito

Si è descritto dettagliatamente l'immobile pignorato.

### 2° Quesito

L'unità immobiliare urbana risulta denunciata nel N.C.E.U. del Comune di Velletri nello stato ant opera di cui ai lavori di ristrutturazione ed ampliamento rispetto al progetto rilevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri, mentre per quanto attiene alle opere di ampliamento in corso d'opera non risulta dichiarato nel N.C.E.U. ovvero in corso di aggiornamento fa parte del sottoscritto (accatastamento) e verrà allegato alla presente non appena rilasciato dai competenti uffici (N.C.E.U.).

### 3° Quesito

L'immobile non è regolarmente dichiarato al N.C.E.U. del Comune di Velletri secondo la conformità e destinazione rilevata al momento del sopralluogo.

Si sta provvedendo alla denuncia catastale da parte del sottoscritto C.T.U. e verrà allegato al momento del rilascio.

Si sta provvedendo altresì all'aggiornamento della ditta catastale (voltura) con la cancellazione dell'usufruttuario [REDACTED] essendo morto a [REDACTED] il [REDACTED]. Si è aggiornato altresì l'indirizzo essendo cambiata la toponomastica.

### 4° Quesito

L'area su cui insiste il fabbricato è riportata nel vigente P.R.G.

del Comune di Velletri in zona L di recupero, secondo il dettato della L. 47/85 per le aree fortemente edificate spontaneamente.

In tali zone l'edificabilità si realizza a mezzo di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ad eccezione per i lotti inferiori ai 1.500 Mq (vedi stralcio N.T.A.) nel nostro caso la cubatura realizzata satura il potenziale edificatorio, pertanto non vi è possibilità di ampliamento.

**5° Quesito**

Si è indicato la conformità o meno della costruzione del fabbricato.

**6° Quesito**

Date le sue caratteristiche fisiche e di consistenza la vendita del bene può avvenire in due lotti, essendo di fatto già definiti in due unità abitative (unità piano rialzato e unità piano seminterrato e rialzato).

**7° Quesito**

Il bene è pignorato per intero alla Sig.ra [REDACTED] ed è divisibile in due lotti.

**8° Quesito**

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dai coniugi Sigg. [REDACTED] (esecutata) ed il coniuge [REDACTED]

[REDACTED] il piano rialzato ed il figlio [REDACTED] la seconda unità al piano seminterrato e rialzato.

**9° Quesito**

L'immobile è occupato dalle persone descritte nel quesito precedente.

La Sig.ra [REDACTED] risulta regolarmente coniugata con il Sig. [REDACTED].

**10° Quesito**

Da ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Velletri l'area su cui è ubicato il fabbricato è vincolata ai sensi del D.L. 42/2004 art. 156 (vincolo paesaggistico), nonché quanto riportato nel P.T.P.R. Tav. A e B che si allegano.

**11° Quesito**

Si è determinato il valore dell'immobile considerando lo stato delle rifiniture, di conservazione, l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare, la consistenza, destinazione e la posizione ubicativa:

Lotto 1) unità immobiliare piano rialzato € 145.000,00

Lotto 2) unità immobiliare piano seminterrato  
e rialzato € 148.000,00

**12° Quesito**

Si è provveduto a redigere la presente relazione cercando di dare risposte compiute e sintetiche.

**13° Quesito**

Si è provveduto ad inviare alle parti copia dell'elaborato peritale ed i relativi allegati.

**14° Quesito**

Il sottoscritto C.T.U. si rende disponibile per l'intervento 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.

**15° Quesito**

Si è provveduto a depositare l'elaborato peritale completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea che elettronica (cd-rom).

**16° Quesito**

Si è allegato alla presente relazione la documentazione fotografica dei beni.

**17° Quesito**

Si è allegato all'elaborato peritale:

- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Planimetrie di progetto
- Planimetria catastale ant e post aggiornamento
- Tav. A e B Piano Regionale PTPR e tavola P.R.G.



- Domande di sanatoria
- Dichiarazione personale sostitutiva dell'atto di notorietà
- Verbale di Contravvenzione (Polizia Municipale Comando Vigili Urbani).
- Relazione di verifica Dott. Renato Greco
- Bando di vendita
- Verbale d'accesso.

**18° Quesito**

Non si sono presentati ostacoli nell'accesso sui luoghi.

**19° Quesito**

Si è redatto su un foglio a parte ed in triplice copia la descrizione del bene, necessaria alla compilazione del decreto di trasferimento.

**20° Quesito**

Si è estratta copia della relazione peritale su supporto informatico.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli.

Velletri lì, 06/05/2011

Il C.T.U.

Geom. Flavoni Adriano