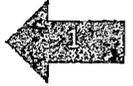


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Tribunale di Velletri

Sezione Esecuzione Immobiliare

R.G.E. N. 193-2014

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT RICCARDO AUDINO

RELAZIONE DEL CTU RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CAUSA PROMOSSA DA **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SpA**

NEI CONFRONTI DI

Il sottoscritto Architetto e Consulente Immobiliare **Jose David Haboba Ruiz**, iscritto al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione ai sensi della legge 39/89, dell'art 18 della legge 57/01 e del regolamento di attuazione di cui al DM 452/90 al numero 8182-1 e 8182-3 della CCIAA di Roma, con studio in Genzano di Roma (Rm) Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 26, ha prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U. all'udienza del 17 novembre 2015 per l'affidamento dell'incarico da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott Riccardo Audino.

Il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art 173 bis del c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue: nell'Atto di Pignoramento notificato ai debitori consegnandone copia, promosso per la Banca Popolare di Bergamo SpA rappresentata e difesa dall'Avv Vittoria Paolini è premesso che:

- La Banca Popolare di Bergamo SpA è creditrice per residuo mutuo fondiario erogato in favore della [REDACTED] in data 27/11/2007.
- In data 29/11/2007 è stata iscritta ipoteca volontaria al reg. gen. 89.606 e reg. part. 26.309 su abitazione di proprietà del terzo datore di ipoteca nonché garante Sig. [REDACTED] sito in Comune di Palestrina (Rm) Via Prenestina Nuova n. 187.
- Il Sig [REDACTED] ha partecipato alla stipula del suddetto contratto di mutuo anche quale fideiussore solidale della [REDACTED] unitamente ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED]
- Con decreto ingiuntivo del 26/11/2010 n. 4648 emesso dal Tribunale di Bergamo è stato ingiunto alla [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore, [REDACTED] e [REDACTED] di pagare in favore dell'istante e che in forza del suddetto decreto ingiuntivo è stata iscritta ipoteca giudiziale il 15/12/2010 al n. 16.821/71.667 sui seguenti immobili di proprietà [REDACTED]

Immobile 1) Piena proprietà dell'appartamento sito a Rocca Priora (Rm) in Via Canepine n. 4 posto al piano primo e censito al NCEU al Foglio 8 Particella 557 Sub 4 Categoria A/2, Vani 7 R.C. € 759,19. L'immobile risulta identificato con il numero civico 6 in precedenza con consistenza e rendita catastale diversa.

Immobile 2) 1/3 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà del locale sito a Rocca Priora (Rm) in Via Canepine n. 4 posto al piano terra e censito al NCEU al Foglio 8 Particella 557 Sub 2 Categoria C/2 mq 90 R.C. € 292,83. L'immobile risulta identificato con il numero civico 8.

Immobile 3) 1/3 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà del locale sito a Rocca Priora (Rm) in Via Canepine n. 4 posto al piano terra e censito al NCEU al Foglio 8 Particella 557 Sub 3 Categoria C/6 mq 35 R.C. € 157,26. L'immobile dalla documentazione risulta identificato con il numero civico 8.

Immobile 4) 1/5 della piena proprietà del locale sito a Rocca Priora (Rm) in Vicolo Olivo n. 10 posto al piano terra e censito al NCEU al Foglio MU Particella 202 Sub 1 Categoria C/2 mq 34 R.C. € 94,82

Immobilie 5) 1/5 della piena proprietà del Terreno sito a Rocca Priora (Rm) e censito al NCT al Foglio 14 Particella 137 della Superficie di mq 2.480.

Immobilie 6) 1/5 della piena proprietà del Terreno sito a Rocca Priora (Rm) e censito al NCT al Foglio 2 Particella 610 (nominata anteriormente Particella 76p) della Superficie di mq 375

- In data 28/02/2012 è stato notificato ai Sig.ri [redacted] e [redacted] Enrico l'atto di precetto.
- L'intimazione è rimasta senza seguito.

E' stato trascritto l'Atto di Pignoramento in data 24/04/2014 al Reg Part 12.061 e Reg Gen 21.613

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c., è costituita da Relazione Preliminare sottoscritta il 18 febbraio 2015 dall'Avv Alessandra CICCOTTI di Velletri attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'art 567 comma 2°, c.p.c. fino alla data del 18 febbraio 2015. Nella Relazione Preliminare sono riportate altre Iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riguardanti la procedura in esame:

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Palestrina iscritta in data 26/07/2010 con formalità 11.258 riguardante i suddetti immobili nominati al punto 1), 2), 3).
- Ipoteca legale iscritta il 9/12/2005 al n. 24.151/81.542 per Intervento con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse da parte di Equitapia Sud SpA

e del Certificato Notarile attestante risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del Notaio Gianluca Napoleone in data 29 aprile 2014.

In considerazione di trattarsi di N. 6 immobili indipendenti saranno divisi in N. 6 Lotti per cui si procede sin d'ora alla redazione della presente Relazione divisa in N. 6 parti, cadauna per ogni immobile;

Visto l'art 173 bis del c.p.c., l'incarico affidato dal Giudice all'esperto prosegue con i seguenti quesiti:

- 2) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni*
- 3) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo e dati catastali) 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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in*

- 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 per lo strumento urbanistico
 - 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 art 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e art 40, comma 6° della legge 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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
 - 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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando i valori 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 del c.p.c. dall'art 846 del c.c. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1087
 - 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 provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle locali autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59, convertito in Legge 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 dal ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale
 - 11) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto
 - 12) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

- 13) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti
- 14) Inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato
- 15) Intervenire all'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico
- 16) Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word
- 17) Allegare alla redazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese)
- 18) Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita
- 19) Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso
- 20) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1) nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento
- 21) Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico

L'accesso agli immobili, comunicato tramite telegramma numero 1311124583853 del 3/04/2015 10.38.53 fissato per il giorno 23 aprile 2015 ore 9,30, non è stato possibile. Il sottoscritto, malgrado suonare il citofono ove indicato il nome e cognome dell'esecutato, non ha avuto risposta. Di seguito lo scrivente ha presentato al Giudice l'istanza di accesso forzato che è stata sottoscritta in data 12 maggio 2015. Senza bisogno di procedere alla forza dell'ordine è stato fissato telefonicamente un nuovo appuntamento con l'esecutato e quindi effettuati i sopralluoghi agli immobili in data 13 maggio 2015 accompagnato dello stesso esecutato insieme a suo padre [REDACTED]

LOTTO 1 corrispondente all'Immobile 1

Quesito N. 2

L'immobile espropriato, costituito da un appartamento, è ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) Via Canepine n. civico 6 piano primo. L'immobile è riportato negli atti

informatizzati dell'Agazia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Sub 4, categoria A/2 classe 3, Consistenza 7 vani e Rendita Catastale € 759,19 – intestato a [REDACTED]. Le modifiche della consistenza e Rendita Catastale sono state a seguito della variazione catastale del 1 settembre 2015 n. 175061 per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.

L'immobile espropriato fa parte di un fabbricato di maggior consistenza ubicato nella zona prima periferia della cittadina di Rocca Priora (Rm) facente parte dei Castelli Romani. La posizione del fabbricato è ottima, adiacente al centro e molto panoramica.

L'immobile espropriato è costituito da un appartamento posto al piano primo (catastale) e piano terra agli effetti reali considerando l'accesso diretto dalla strada attraverso cancello carrabile/corte esterna condivisa soltanto con l'appartamento soprastante, favorendo della forte pendenza della strada principale. La superficie è di 130 MQ commerciali. All'interno dell'appartamento espropriato si accede mediante un portone in legno entrando nell'area adibita a ingresso. Si sviluppa completamente al piano primo catastale e piano terra reale (per miglior identificazione verrà chiamato piano primo).

Consistenza: L'appartamento posto al piano primo è formato da ingresso, salone con camino, cucina indipendente, 3 camere da letto, 2 bagni, disimpegno, balcone, terrazzo, corte esterna adibita a parcheggio con area verde più cabina termica condivisa con l'appartamento sovrastante.

Caratteristiche costruttive e rifiniture

La **struttura** dell'intero fabbricato è mista, in blocchetti di tufo e cemento armato con solai in laterocemento.

Rifiniture: **Pavimenti interni** in ceramica monocottura 33 x 33, **Pareti interne** con intonaci civili tinteggiati con vernice semi lavabile, **Infissi** in legno, **Sistema di oscuramento e protezione infissi** con persiane in legno, **Porte interne** in legno, **Porta di ingresso** all'appartamento in legno, **Apparecchi igienico sanitari** di buona scelta con rivestimenti di ceramica in parete e pavimento. **Impianti:** l'appartamento è dotato di impianto elettrico formato da prese, punti luce e quadro elettrico sotto tracce; impianto di adduzione d'acqua, impianto di scarico, impianto di riscaldamento termoautonomo a metano completo di caldaia e termosifoni. Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti, comunque per quanto è stato possibile accertare gli impianti non sono conformi alla vigente normativa. **Muri esterni** del palazzo in intonaco civile colorato in ottimo stato di conservazione ed in piccola parte rivestimento a cortina in buono stato di conservazione. **Pavimenti esterni** di gres in cattivo stato di conservazione, con muretti e ringhiere divisorie tra gli spazi con copertine in marmo in

← pessimo stato di conservazione. Il palazzo ha un cancello carrabile d'ingresso alla corte adibita a parcheggio dalla quale si accede all'area verde, anche essa condivisa con l'appartamento sovrastante, che da ingresso all'appartamento oggetto di pignoramento e al vano scala che porta all'appartamento sovrastante. **Pavimenti dei balconi e terrazzo** in gres. →

Condizioni generali dell'unità immobiliare: lo stato attuale dell'appartamento è buono.

Condizioni generali del palazzo: lo stato generale ~~del palazzo~~ è ottimo.

La superficie lorda commerciabile dell'immobile è di MQ 130.

Quest'ultima superficie è composta da MQ 110 lordi di unità abitativa (compresi i muri interni e le corrispondenti percentuali di muri esterni e vani condominiali) e MQ 20 lordi di area esterna di balconi (considerati al 30% di mq 14,25), terrazzi (considerati al 20% di mq 25,60), corte esterna e area verde condivisa (considerata al 7% di mq 154).

La superficie calpestabile netta dell'unità abitativa al piano primo è di MQ 89, senza considerare i muri - né interni né esterni - e senza considerare aree comuni, balconi e terrazzi, ed è così composta:

Ingresso: 1,75 mt x 3,70 mt = mq 6,48

Salone: 5,40 mt x 4,65 mt = mq 25,11

Disimpegno/Corridoio: 1,10 mt x 3,40 mt = mq 3,74

Cucina Indipendente: 3,60 mt x 3,70 mt = mq 13,32

Camera da letto 1: 3,65 mt x 2,80 mt = mq 10,22

Camera da Letto 2: 2,80 mt x 3,00 mt = mq 8,40

Camera da letto 3: 4,10 mt x 4,15 mt = mq 17,01 - 1,92 mq = mq 15,09

Bagno 1: 3,65 mt x 1,80 mt = mq 6,57

Bagno 2: (0,70 + 0,90) x 2,40/2 = mq 1,92

Totale = 90,85MQ arrotondando MQ 91. L'altezza utile dell'unità abitativa è di Mt 2,95

L'immobile espropriato è pervenuto al debitore con atto di divisione tra lo stesso debitore ed il Sig. [REDACTED] del Notaio Soccorsi Aliforni Paolo repertorio n. 100.866 raccolta n. 22.792 del 20 novembre 1998 trascritto in data 12 dicembre 1998 al n. 25.182/39.053 di formalità.

Lo scrivente CTU ha provveduto alla richiesta ed estrazione della visura storica per immobile (allegato 2.1), planimetria catastale (allegato 3.1), elaborato planimetrico (allegato 4.1), estratto di mappa (allegato 5.1) e dell'atto di provenienza al debitore (allegato 6.1).

Quisito N. 3: La descrizione del bene nell'atto di pignoramento, in sostanza è conforme a quella rilevata dallo scrivente. I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile.

Quesito N. 4

L'immobile risultava accatastato PARZIALMENTE regolare per cui lo scrivente provvede all'aggiornamento catastale e precisamente si tratta di un appartamento ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) in Via Canepine n. 6 situato al piano primo catastale (piano terra reale) denominato interno 1 (int. Uno), riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune Rocca Priora al Foglio 8, Particella 557, Sub 4, categoria A/2, classe 3, Consistenza 7 vani e Rendita Catastale € 759,19 – intestato a ██████████ in quota 100 % . Si procede all'aggiornamento catastale per le difformità dovute a modifiche interne che dovranno essere regolarizzate urbanisticamente presso il Comune da parte dell'aggiudicatario e si procede anche all'aggiornamento del numero civico, anziché 4, n. civico 6. Porzione posta al Piano Primo con ingresso dall'area comune e composta da ingresso, salone, cucina indipendente, 3 camere da letto, 2 bagni, disimpegno, balcone e terrazzo.

Quesito N. 5: Non è stato necessario ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene pignorato è un appartamento e non un terreno.

Quesito 6

La costruzione del fabbricato in oggetto è avvenuta in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rocca Priora il 23 settembre 1967 e per le opere eseguite in difformità alla licenza di costruzione si è provveduto parzialmente al pagamento delle somme dovute e a richiedere la concessione in sanatoria con domande protocollate nel Comune di Rocca Priora il 29 marzo 1986 ai nn. 3747 e 3748. Quindi agli atti del Comune di Rocca Priora sono state rinvenute due domande di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 senza completamento. Una domanda tratta l'immobile in oggetto e l'altra domanda tratta l'immobile al piano superiore di proprietà del padre del debitore.

E' da completare la pratica edilizia in sanatoria allegando i documenti mancanti considerando che sono stati pagati parzialmente gli oneri concessori e i diritti di segreteria.

Quesito 7: E' stato deciso a priori che la vendita può essere in Lotti separati.

Quesito 8: L'immobile è interamente pignorato.

Quesito 9: In sede di accesso l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e famiglia con il possesso delle chiavi nelle mani del debitore.

Quesito 10: Fattispecie non riguardante l'immobile pignorato.

Quesito 11: Per quanto è stato possibile accertare, per l'immobile espropriato non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità ad eccezione del Vincolo per la tutela ambientale (L 1497/39)

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

- a) **Metodo Analitico** mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo è basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

Determinazione del **REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R)** ordinario della zona

Canone di Locazione/mese (presunto): $5,50 \text{ €/mq} \times \text{MQ } 130 = \text{€ } 715/\text{mese}$

Canone di Locazione/annuo (presunto): $\text{€ } 715 \times 12 = \text{€ } 8.580,00$ che rappresenta il **reddito medio annuo lordo**

Determinazione delle **SPESE MEDIE ANNUE (S)**

Le spese medie riguardanti i lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta $(R) = \text{€ } 8.580,00 - 30\% = \text{€ } 6.000,00$

Scelta del **SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 3%**

Applicando il tasso di capitalizzazione risulta

$$R / r = \text{€ } 6.000 / 0,03 = \text{€ } 200.000,00$$

Quindi il prezzo di mercato seguendo il **METODO ANALITICO** è di **€ 200.000**

- b) **Metodo Sintetico** mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

Si ritiene di poter formulare quale **prezzo unitario medio (P)** il valore pari a Euro 1.700,00 al mq per cui si ricava il prezzo a **base d'asta (V)** moltiplicando la **Superficie complessiva (Sc)** dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc = 130 mq; P = € 1.700 (secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e l'osservatorio della Fiaip – federazione di agenzie immobiliari - il prezzo minimo è 1.250 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.800 €/mq, quindi considerando la zona di buon valore commerciale si è scelto il prezzo vicino alla soglia massima. Quindi considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.700 €/mq

$$Sc \times P = 130 \text{ mq} \times 1.700 \text{ €/mq} = \text{€ } 221.000$$

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 220.000

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

$$200.000 + 220.000 = 420.000 / 2 = \text{€ } 210.000$$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per messa a norma degli impianti, per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10% del Valore di Stima = € 21.000

(-) Per il completamento della Pratica Urbanistica di Sanatoria € 5.000

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 184.000,00 (Euro Centottantaquattromila/00).

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Quesito 13: I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

Quesito 14: Il CTU provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo del PCT – Processo Civile Telematico, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, entro 45 giorni antecedenti alla data di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito 15: Il CTU interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita ai fini di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazioni da parte del creditore procedente e/o del debitore.

Quesito 16: Il CTU provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, attraverso il PCT – Processo Civile Telematico e copia di cortesia presso il Tribunale di Velletri.

Quesito 17: La richiesta documentazione fotografica è allegata al supporto informatico.

Quesito 18: Alla relazione sono allegati: Rilievo fotografico (allegato 1.1), Visura Catastale (allegato 1.2), Planimetria Catastale aggiornata con modica delle difformità interne (allegato 1.3), Planimetria Catastale precedente (allegato 1.3 bis); Elaborato Planimetrico (allegato 1.4), Estratto di Mappa (allegato 1.5), Atto di provenienza al debitore (allegato 1.6), Licenza Edilizia (allegato 1.7), Domanda di Sanatoria (allegato 1.8), Visura Ipcatastale (allegato 7), Relazione della documentazione Ipcatastale dell'Avv Alessandra Ciccotti (allegato 8), Relazione Notaio Napoleone (allegato 9), Verbale di Sopralluogo a tutti gli immobili (allegato 10), Verbale di Giuramento (allegato 11), Copie ricevute a/r (allegato 12), Riepilogo per il bando d'asta con la descrizione dei beni (allegato 13).

Quesito 19: Si sono verificati ostacoli iniziali all'accesso. E' stata presentata al giudice l'istanza di accesso forzato e successivamente, senza necessità di interpellare le forze dell'ordine, l'esecutato ha provveduto a far effettuare il sopralluogo degli immobili in oggetto.

Quesito 20: La 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 sono allegati su foglio a parte ed in triplice copia alla presente, nell'allegato 13.

Quesito 21: Il fascicolo è stato ricevuto attraverso il PCT – Processo Civile Telematico del Tribunale di Velletri in formato elettronico.

LOTTO 2 corrispondente all'Immobile 2

Quesito N. 2

L'immobile espropriato, costituito da un locale cantina/magazzino, è ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) Via Canepine n. civico 4 piano terra. L'immobile è riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Sub 2, categoria C/2 classe 6, Consistenza 90 mq e Rendita Catastale € 292,83 – intestato a

L'immobile espropriato fa parte di un fabbricato di maggior consistenza ubicato nella zona centrale della cittadina di Rocca Priora (Rm), facente parte dei Castelli Romani ed è costituito da un locale posto al piano terra di mq 90 circa. All'immobile si accede mediante due ingressi carrabile dalla corte esterna alla quale si accede mediante cancello carrabile comune al locale confinante distinto come Lotto 3.

Consistenza: Il Locale posto al piano terra è formato da unico vano adibito a cantina con due ingressi carrabili e due finestre.

Caratteristiche costruttive e rifiniture

La **struttura** dell'intero fabbricato è mista, in blocchetti di tufo e cemento armato con solai in laterocemento.

Rifiniture: **Pavimenti interni** in cemento senza rifinitura, **Pareti interne** a blocchetti senza intonaco, **Infissi** in ferro, **Sistema di oscuramento e protezione infissi** inesistente, Cancelli di ingresso mediante due serrande in lamiera metallica. **Impianti**: il locale è dotato di impianto elettrico formato da prese, punti luce e quadro elettrico non a norma e precario. Senza impianto di riscaldamento e senza impianto idraulico. **Muri esterni** del palazzo in intonaco civile colorato in ottimo stato di conservazione ed in piccola parte rivestimento a cortina in buono stato di conservazione. **Pavimenti esterni** del cortile in cemento senza rifinitura.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: lo stato attuale del locale è grezzo. **Condizioni generali del palazzo**: lo stato generale del palazzo è buono. **La superficie lorda commerciabile dell'immobile è di MQ 90** composta da MQ lordi di unità destinata a locale cantina (compresi i muri esterni) e senza la corte esterna condivisa con l'altro locale di cui lotto 3. L'altezza utile dell'unità abitativa è di Mt 3,00

L'immobile espropriato è pervenuto al debitore con denuncia di successione n. 82 vol. 231 registro di Frascati formalità eseguita al n. 20.962 di Reg Gen ed al n. 17.973 di Reg. Part. in data 9 luglio 1973 per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà con l'usufrutto di $\frac{1}{2}$ a favore di [REDACTED].

Lo scrivente CTU ha provveduto alla richiesta ed estrazione della visura storica per immobile (allegato 2.1), planimetria catastale (allegato 3.1), elaborato planimetrico (allegato 4.1), estratto di mappa (allegato 5.1) e dell'atto di provenienza al debitore (allegato 6.1).

Quesito N. 3: La descrizione del bene nell'atto di pignoramento, in sostanza è conforme a quella rilevata dallo scrivente. I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile. [REDACTED]

Quesito N. 4

L'immobile risulta accatastato regolarmente e precisamente si tratta di un locale ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) in Via Canepine n. 8 situato al piano terra, riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU - Comune censuario Rocca Priora al Foglio 8, Particella 557, Sub 2, categoria C/2, classe 6, Consistenza 90 mq Rendita Catastale € 292,83. Porzione posta al Piano Terra con due ingressi dallo spazio comune con area di pertinenza in comune e composta da unico vano.

Quesito N. 5: Non è stato necessario ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene pignorato è un appartamento e non un terreno.

Quesito 6

La costruzione del fabbricato in oggetto è avvenuta in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rocca Priora il 23 settembre 1967 e non sono stati eseguiti lavori abusivi sulla porzione immobiliare in oggetto.

Quesito 7: E' stato deciso a priori che la vendita può essere in Lotti separati.

Quesito 8: L'immobile è pignorato per 1/3 della piena proprietà ed 1/6 della nuda proprietà.

Quesito 9: In sede di accesso l'immobile è risultato occupato con il possesso delle chiavi nelle mani del debitore e di suo padre.

Quesito 10: Fattispecie non riguardante l'immobile pignorato.

Quesito 11: Per quanto è stato possibile accertare, per l'immobile espropriato non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

Quesito 12

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

- a) **Metodo Analitico** mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo è basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

Determinazione del **REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R)** ordinario della zona

Canone di Locazione/mese (presunto): $6,50 \text{ €/mq} \times \text{MQ } 90 = \text{€ } 585/\text{mese}$

Canone di Locazione/annuo (presunto): $\text{€ } 585 \times 12 = \text{€ } 7.020$ che rappresenta il **reddito medio annuo lordo**

Determinazione delle **SPESE MEDIE ANNUE (S)**

Le spese medie riguardanti i lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta

$(R) = 7.020 - 30\% = \text{€ } 4.900,00$ annuo

Scelta del **SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 3%**

Applicando il tasso di capitalizzazione risulta

$$R / r = \text{€ } 4.900 / 0,03 = \text{€ } 163.000,00$$

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SNALITICO è di € 163.000,00

- b) **Metodo Sintetico** mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

Si ritiene di poter formulare quale **prezzo unitario medio (P)** il valore pari a Euro 1.300,00 al mq per cui si ricava il prezzo a **base d'asta (V)** moltiplicando la **Superficie complessiva (Sc)** dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc = 90 mq; P = € 1.300,00 (secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari - il prezzo minimo è 1.300 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.900 €/mq, quindi considerando la zona di scarso valore commerciale si è scelto il prezzo leggermente al di sotto della media.

Quindi considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.300 €/mq.

$$Sc \times P = 90 \text{ mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = \text{€ } 117.000,00$$

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 117.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

$$163.000 + 117.000 = 280.000 / 2 = \text{€ } 140.000,00$$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per messa a norma degli impianti, per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 15% del Valore di Stima = € 21.000

(-) Per lo stato interno dell'immobile considerato da rifinire = € 35.000

• VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 84.000,00 (Euro Ottantaquattromila/00).

VALORE TOTALE DELLA 1/3 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà = € 84.000 / 3 = € 28.000 + 1/6 della nuda proprietà pari a € 63.000/6 = € 28.000 + 10.500

VALORE TOTALE DELLA 1/3 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà = € 38.500,00 (Euro Trentottomilacinquecento/00)

Calcolo della Nuda Proprietà: Età dell'usufruttuario 79 anni, Tasso di interesse legale 0,50 %; Coefficiente moltiplicatore 50 = Valore dell'usufrutto € 21.000 e della NP € 63.000

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Quesito 13: I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

Quesito 14: Il CTU provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, entro 45 giorni antecedenti alla data di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito 15: Il CTU interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita ai fini di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazioni da parte del creditore procedente e/o del debitore.

Quesito 16: Il CTU provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, su supporto informatico

Quesito 17: La richiesta documentazione fotografica è allegata al supporto informatico.

Quesito 18: Alla relazione sono allegati: Rilievo fotografico (allegato 2.1), Visura Catastale (allegato 2.2), Planimetria Catastale (allegato 2.3), Elaborato Planimetrico (allegato 2.4), Estratto di Mappa (allegato 2.5), Licenza Edilizia (allegato 2.7), Visura Ipotecaria (allegato 7), Relazione della documentazione Ipotecaria dell'Avv Alessandra Ciccotti (allegato 8), Relazione Notaio Napoleone (allegato 9), Verbale di Sopralluogo a tutti gli immobili (allegato 10), Verbale di Giuramento (allegato 11), Copie ricevute a/r (allegato 12), Riepilogo per il bando d'asta con la descrizione dei beni (allegato 13).

Quesito 19: Si sono verificati ostacoli iniziali all'accesso. E' stata presentata al giudice l'istanza di accesso forzato e successivamente, senza necessità di interpellare le forze dell'ordine, l'esecutato ha provveduto a far effettuare il sopralluogo degli immobili in oggetto.

Quesito 20: La 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 sono allegati su foglio a parte ed in triplice copia alla presente, nell'allegato N.

Quesito 21: Il fascicolo è stato ricevuto attraverso il programma del Tribunale di Velletri in formato elettronico.

LOTTO 3 corrispondente all'Immobile 3

Quesito N. 2

L'immobile espropriato, costituito da un locale autorimessa, è ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) Via Canepine n. civico 4 piano terra (civ n. 8). L'immobile è riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Sub 3, categoria C/6 classe 5, Consistenza 35 mq e Rendita Catastale € 157,26 – intestato a [REDACTED], [REDACTED].

L'immobile espropriato fa parte di un fabbricato di maggior consistenza ubicato nella zona centrale della cittadina di Rocca Priora (Rm), facente parte dei Castelli Romani ed è costituito da un locale posto al piano terra di mq 35 circa. All'immobile si accede mediante due ingressi carrabile dalla corte esterna alla quale si accede mediante cancello carrabile comune al locale confinante distinto come Lotto 2.

Consistenza: Il Locale posto al piano terra è formato da unico vano adibito a cantina con un ingresso carrabile e senza finestra.

Caratteristiche costruttive e rifiniture

La **struttura** dell'intero fabbricato è mista, in blocchetti di tufo e cemento armato con solai in laterocemento.

Rifiniture: **Pavimenti interni** in cemento senza rifinitura, **Pareti interne** a blocchetti senza intonaco, **Sistema di oscuramento e protezione infissi** inesistente, Cannello di ingresso mediante una serranda in lamiera metallica. **Impianti:** il locale è dotato di impianto elettrico formato da prese, punti luce e quadro elettrico non a norma e precario. Senza impianto di riscaldamento e senza impianto idraulico. **Muri esterni** del palazzo in intonaco civile colorato in ottimo stato di conservazione ed in piccola parte rivestimento a cortina in buono stato di conservazione. **Pavimenti esterni** del cortile in cemento senza rifinitura.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: lo stato attuale del locale è grezzo. **Condizioni generali del palazzo:** lo stato generale del palazzo è buono. **La superficie lorda commerciabile dell'immobile è di MQ 35** composta da MQ lordi di unità destinata a locale cantina (compresi i muri esterni) e senza la corte esterna condivisa con l'altro locale di cui lotto 2. L'altezza utile dell'unità abitativa è di Mt 2,80.-

L'immobile espropriato è pervenuto al debitore con denuncia di successione n. 82 vol. 231 registro di Frascati formalità eseguita al n. 20.962 di Reg Gen ed al n. 17.973 di Reg. Part. in data 9 luglio 1973 per la quota di ½ di proprietà con l'usufrutto di ½ a favore di [REDACTED]

Lo scrivente CTU ha provveduto alla richiesta ed estrazione della visura storica per immobile (allegato 2.1), planimetria catastale (allegato 3.1), elaborato planimetrico (allegato 4.1), estratto di mappa (allegato 5.1).

L'immobile espropriato, costituito da un locale autorimessa, è ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) Via Canepine n. civico 4 piano terra (civ n. 8). L'immobile è riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Sub 3, categoria C/6 classe 5, Consistenza 35 mq e Rendita Catastale € 157,26 – intestato a [REDACTED], [REDACTED].

L'immobile espropriato fa parte di un fabbricato di maggior consistenza ubicato nella zona centrale della cittadina di Rocca Priora (Rm), facente parte dei Castelli Romani ed è costituito da un locale posto al piano terra di mq 35 circa. All'immobile si accede mediante due ingressi carrabile dalla corte esterna alla quale si accede mediante cancello carrabile comune al locale confinante distinto come Lotto 2.

Consistenza: Il Locale posto al piano terra è formato da unico vano adibito a cantina con un ingresso carrabile e senza finestra.

Caratteristiche costruttive e rifiniture

La **struttura** dell'intero fabbricato è mista, in blocchetti di tufo e cemento armato con solai in laterocemento.

Rifiniture: **Pavimenti interni** in cemento senza rifinitura, **Pareti interne** a blocchetti senza intonaco, **Sistema di oscuramento e protezione infissi** inesistente, Cannello di ingresso mediante una serranda in lamiera metallica. **Impianti:** il locale è dotato di impianto elettrico formato da prese, punti luce e quadro elettrico non a norma e precario. Senza impianto di riscaldamento e senza impianto idraulico. **Muri esterni** del palazzo in intonaco civile colorato in ottimo stato di conservazione ed in piccola parte rivestimento a cortina in buono stato di conservazione. **Pavimenti esterni** del cortile in cemento senza rifinitura.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: lo stato attuale del locale è grezzo. **Condizioni generali del palazzo:** lo stato generale del palazzo è buono. **La superficie lorda commerciabile dell'immobile è di MQ 35** composta da MQ lordi di unità destinata a locale cantina (compresi i muri esterni) e senza la corte esterna condivisa con l'altro locale di cui lotto 2. L'altezza utile dell'unità abitativa è di Mt 2,80.-

L'immobile espropriato è pervenuto al debitore con denuncia di successione n. 82 vol. 231 registro di Frascati formalità eseguita al n. 20.962 di Reg Gen ed al n. 17.973 di Reg. Part. in data 9 luglio 1973 per la quota di 1/2 di proprietà con l'usufrutto di 1/2 a favore di [REDACTED]

Lo scrivente CTU ha provveduto alla richiesta ed estrazione della visura storica per immobile (allegato 2.1), planimetria catastale (allegato 3.1), elaborato planimetrico (allegato 4.1), estratto di mappa (allegato 5.1).

Quesito N. 3: La descrizione del bene nell'atto di pignoramento, in sostanza è conforme a quella rilevata dallo scrivente. I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile.

Quesito N. 4

L'immobile risulta accatastato regolarmente e precisamente si tratta di un locale ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) in Via Canepine n. 8 situato al piano terra, riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Sub 3, categoria C/6 classe 5, Consistenza 35 mq e Rendita Catastale € 157,26 – intestato a [REDACTED]. Porzione posta al Piano Terra con due ingressi dallo spazio comune con area di pertinenza in comune e composta da unico vano.

Quesito N. 5: Non è stato necessario ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene pignorato è un appartamento e non un terreno.

Quesito 6

La costruzione del fabbricato in oggetto è avvenuta in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rocca Priora il 23 settembre 1967 e non sono stati eseguiti lavori abusivi sulla porzione immobiliare in oggetto.

Quesito 7: E' stato deciso a priori che la vendita può essere in Lotti separati.

Quesito 8: L'immobile è pignorato per 1/3 della piena proprietà ed 1/6 della nuda proprietà.

Quesito 9: In sede di accesso l'immobile è risultato occupato con il possesso delle chiavi nelle mani del debitore e di suo padre.

Quesito 10: Fattispecie non riguardante l'immobile pignorato.

Quesito 11: Per quanto è stato possibile accertare, per l'immobile espropriato non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

Quesito 12

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

- a) **Metodo Analitico** mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo è basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

Determinazione del **REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R)** ordinario della zona

Canone di Locazione/mese (presunto): $5,50 \text{ €/mq} \times \text{MQ } 35 = \text{€ } 200/\text{mese}$

Canone di Locazione/annuo (presunto): $\text{€ } 200 \times 12 = \text{€ } 2.400$ che rappresenta il **reddito medio annuo lordo**

Determinazione delle **SPESE MEDIE ANNUE (S)**

Le spese medie riguardanti i lavori periodici di manutenzione ordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e pertanto il reddito annuo netto risulta

$(R) = 2.400 - 30\% = \text{€ } 1.680,00$ annuo

Scelta del **SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 3%**

Applicando il tasso di capitalizzazione risulta

$R / r = \text{€ } 1.680 / 0,03 = \text{€ } 56.000,00$

Quindi il prezzo di mercato seguendo il METODO SNALITICO è di $\text{€ } 56.000,00$

- b) **Metodo Sintetico** mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

Si ritiene di poter formulare quale **prezzo unitario medio (P)** il valore pari a Euro 1.100,00 al mq per cui si ricava il prezzo a **base d'asta (V)** moltiplicando la **Superficie complessiva (Sc)** dell'immobile per il prezzo unitario.

$Sc = 35 \text{ mq}$; $P = \text{€ } 1.100,00$ (secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari - il prezzo minimo è 1.300 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.900 €/mq, quindi considerando la zona di scarso valore commerciale si è scelto il prezzo leggermente al di sotto della media.

Quindi considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.100 €/mq

$Sc \times P = 35 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = \text{€ } 38.500,00$

Quindi, arrotondando, il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 40.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

$$56.000 + 40.000 = 96.000 / 2 = € 48.000,00$$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per messa a norma degli impianti, per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 15% del Valore di Stima = € 7.200

(-) Per lo stato interno dell'immobile considerato da rifinire = € 13.800

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 27.000,00 (Euro Ventisette-mila/00).

VALORE TOTALE DELLA 1/3 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà = € 27.000 / 3 = € 9.000 + 1/6 della nuda proprietà pari a € 20.250/6 = € 9.000 + 3.375

VALORE TOTALE DELLA 1/3 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà = € 12.400,00 (Euro Dodicimilaquattrocento/00)

Calcolo della Nuda Proprietà: Età dell'usufruttuario 79 anni, Tasso di interesse legale 0,50 %; Coefficiente moltiplicatore 50 = Valore dell'usufrutto € 6.750 e della NP € 20.250

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Quesito 13: I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

Quesito 14: Il CTU provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, entro 45 giorni antecedenti alla data di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito 15: Il CTU interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita ai fini di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazioni da parte del creditore procedente e/o del debitore.

Quesito 16: Il CTU provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, su supporto informatico

Quesito 17: La richiesta documentazione fotografica è allegata al supporto informatico.

Quesito 18: Alla relazione sono allegati: Rilievo fotografico (allegato 3.1), Visura Catastale (allegato 3.2), Planimetria Catastale (allegato 3.3), Elaborato Planimetrico (allegato 3.4),

Quindi, arrotondando, il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 40.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

$$56.000 + 40.000 = 96.000 / 2 = € 48.000,00$$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per messa a norma degli impianti, per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 15% del Valore di Stima = € 7.200

(-) Per lo stato interno dell'immobile considerato da rifinire = € 13.800

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 27.000,00 (Euro Ventisettemila/00).

VALORE TOTALE DELLA 1/3 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà = € 27.000 / 3 = € 9.000 + 1/6 della nuda proprietà pari a € 20.250/6 = € 9.000 + 3.375

VALORE TOTALE DELLA 1/3 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà = € 12.400,00 (Euro Dodicimilaquattrocento/00)

Calcolo della Nuda Proprietà: Età dell'usufruttuario 79 anni, Tasso di interesse legale 0,50 %; Coefficiente moltiplicatore 50 = Valore dell'usufrutto € 6.750 e della NP € 20.250

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Quesito 13: I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

Quesito 14: Il CTU provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, entro 45 giorni antecedenti alla data di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito 15: Il CTU interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita ai fini di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazioni da parte del creditore procedente e/o del debitore.

Quesito 16: Il CTU provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, su supporto informatico

Quesito 17: La richiesta documentazione fotografica è allegata al supporto informatico.

Quesito 18: Alla relazione sono allegati: Rilievo fotografico (allegato 3.1), Visura Catastale (allegato 3.2), Planimetria Catastale (allegato 3.3), Elaborato Planimetrico (allegato 3.4),

Estratto di Mappa (allegato 3.5), Licenza Edilizia (allegato 3.7), Visura Ipotecaria (allegato 7), Relazione della documentazione Ipotecaria dell'Avv Alessandra Ciccotti (allegato 8), Relazione Notaio Napoleone (allegato 9), Verbale di Sopralluogo a tutti gli immobili (allegato 10), Verbale di Giuramento (allegato 11), Copie ricevute a/r (allegato 12), Riepilogo per il bando d'asta con la descrizione dei beni (allegato 13).

Quesito 19: Si sono verificati ostacoli iniziali all'accesso. E' stata presentata al giudice l'istanza di accesso forzato e successivamente, senza necessità di interpellare le forze dell'ordine, l'esecutato ha provveduto a far effettuare il sopralluogo degli immobili in oggetto.

Quesito 20: La 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 sono allegati su foglio a parte ed in triplice copia alla presente, nell'allegato N.

Quesito 21: Il fascicolo è stato ricevuto attraverso il programma del Tribunale di Velletri in formato elettronico.

LOTTO 4 corrispondente all'Immobile 4

Verificando, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e segnalato immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponendo sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisendo perché non depositata, relazione del Sig. Mauro TACCARI, esercitante l'attività professionale di esperto visurista disciplinata dalla legge n. 4 del 14.1.2013 con domicilio a Roma in Via F. Verdinois n. 6 telefono 06/4062613 CCIAA 76810 N. Tribunale di Roma 4833/89, indispensabili per la corretta identificazione del bene,

*Risulta, che riguardo l'immobile sito nel Comune di Rocca Priora (Rm) Vicolo Olivo n. 10, locale censito al N.C.E.U. al Foglio MU, particella 202 sub 1 cat C/2 mq 34, in data 29 luglio 1989 con atto del Notaio Massimo Manara rep 34307 trascritto in data 4 agosto 1989 al n. 21.810 di formalità il signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il 12 giugno 1959 unitamente ad altri ha venduto ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il 5 e [REDACTED] l'immobile sito in Rocca Priora (Rm) Vicolo Olivo n. 10 locale al piano seminterrato censito al N.C.E.U. al Foglio MU Particella 201 sub 1 (allegato 11: Nota di trascrizione) e che la particella catastale è stata indicata come 201 DIVERSAMENTE da quanto indicato come 202 sia nelle provenienze che nelle formalità pregiudizievoli riguardanti al signor [REDACTED] e dalla visura ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 e dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Notaio Gianluca Napoleone del 29 aprile 2014 nonché dall'esame della documentazione ipotecaria dell'Avv Alessandra Ciccotti del 18 febbraio 2015 **si conferma che la predetta formalità di vendita, oltre ad essere stata trascritta con il numero di particella diverso non risulta essere caricata al nominativo del signor [REDACTED]** di conseguenza, passati più di 20 anni in possesso estraneo al Sig. [REDACTED] lo scrivente CTU, non ha potuto completare il sopralluogo e quindi la perizia di questo immobile. Alla relazione sono allegati: Relazione del Visurista Sig Mauro Taccari, Nota di Trascrizione, Visura Ipotecaria (allegato 4.1).*

LOTTO 5 corrispondente all'Immobile 5

Quesito N. 2

L'immobile espropriato, costituito da un Terreno, è ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) località Bastolucci. L'immobile è riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 14 Particella 137, Consistenza 2.480 mq e Rendita Dominicale € 10,25 Rendita Agraria € 13,45 qualità seminativo alberato Classe 2.

L'immobile espropriato è ubicato nella zona boschiva della periferia del Comune di Rocca Priora (Rm), tra il centro del paese ed i Pratoni del Vivaro facente parte del Parco dei Castelli Romani.

L'immobile espropriato è costituito da un Terreno di mq 2.480 adibito a bosco. All'immobile si accede attraverso altri terreni delle stesse caratteristiche.

L'immobile espropriato è pervenuto al debitore per 1/5 in forza della denuncia di successione trascritta al n. 24.197 di formalità in data 7 novembre 1988. I Comproprietari, oltre all'esecutato, sono i seguenti Sig.ri, tutti nati nel Comune di Rocca Priora:

[REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]

Lo scrivente CTU ha provveduto alla richiesta ed estrazione della visura storica per immobile, planimetria catastale, estratto di mappa e dell'atto di provenienza dei debitori.

Quesito N. 3: La descrizione del bene nell'atto di pignoramento, in sostanza è conforme a quella rilevata dallo scrivente. I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile.

Quesito N. 4

L'immobile risulta accatastato regolarmente e precisamente si tratta di un Terreno ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 14 Particella 137, Consistenza 2.480 mq e Rendita Dominicale € 10,25 Rendita Agraria € 13,45.

Quesito N. 5

E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di Rocca Priora, in quanto il bene pignorato è un terreno, il 23/04/2015 al n. 40/A. L'immobile si trova nella zona V3 - Zona Boschiva.

Quesito 6: Trattasi di un Terreno.

Quesito 7: E' stato deciso a priori che la vendita può essere in Lotti separati.

Quesito 8: L'immobile è interamente pignorato per quota pari ad 1/5 della piena proprietà.

Quesito 9: In sede di accesso l'immobile è risultato libero.

Quesito 10: Fattispecie non riguardante l'immobile pignorato.

Quesito 11: Per quanto è stato possibile accertare, per l'immobile espropriato non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

Quesito 12

La stima viene eseguita con l'adozione del Metodo Sintetico.

Mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

Si ritiene di poter formulare quale **prezzo unitario medio (P)** il valore pari a Euro 8,00 al mq per cui si ricava il prezzo a **base d'asta (V)** moltiplicando la **Superficie complessiva (Sc)** dell'immobile per il prezzo unitario.

~~Sc = 2.480 mq - P = € 8,00~~ considerandola ~~base d'asta~~ dell'immobile, la sua posizione ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 8 €/mq. $Sc \times P = 2.480 \text{ mq} \times 8 \text{ €/mq} = € 19.840,00$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 20 % del Valore di Stima = € 4.000,00

Valore del Cespite = € 19.840 - € 4.000 = € 15.840 arrotondando = € 16.000

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 16.000,00 (Euro Sedecimila/00).

VALORE TOTALE DELLA 1/5 parte del cespite espropriato= € 3.200,00 (Euro Tremiladuecento/00)

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Quesito 13: I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

Quesito 14: Il CTU provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, entro 45 giorni antecedenti alla data di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle

parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito 15: Il CTU interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita ai fini di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazioni da parte del creditore precedente e/o del

Quesito 16: Il CTU provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, su supporto informatico

Quesito 17: La richiesta documentazione fotografica è allegata al supporto informatico.

Quesito 18: Alla relazione sono allegati: Rilievo fotografico (allegato 5.1), Visura Catastale (allegato 5.2), Estratto di Mappa (allegato 5.3), Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 5.4), Visura Ipotecaria (allegato 7), Relazione della documentazione Ipotecaria dell'Avv Alessandra Ciccotti (allegato 8), Relazione Notaio Napoleone (allegato 9), Verbale di Sopralluogo a tutti gli immobili (allegato 10), Verbale di Giuramento (allegato 11), Copie ricevute a/r (allegato 12), Riepilogo per il bando d'asta con la descrizione dei beni (allegato 13).

Quesito 19: Si sono verificati ostacoli iniziali all'accesso. E' stata presentata al giudice l'istanza di accesso forzato e successivamente, senza necessità di interpellare le forze dell'ordine, l'esecutato ha provveduto a far effettuare il sopralluogo degli immobili in oggetto.

Quesito 20: La 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 sono allegati su foglio a parte ed in triplice copia alla presente, nell'allegato N.

Quesito 21: Il fascicolo è stato ricevuto attraverso il programma del Tribunale di Velletri in formato elettronico.

LOTTO 6 corrispondente all'Immobile 6

Quesito N. 2

L'immobile espropriato, costituito da un Terreno, è ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm). L'immobile è riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 2 Particella 610 (già 76/e), qualità seminativo classe 3 di superficie 375 mq reddito dominicale € 0,87 e reddito agrario € 0,68 intestato al catasto al Sig. [REDACTED]

L'immobile espropriato è ubicato nella zona centrale della cittadina di Rocca Priora (Rm), facente parte dei Castelli Romani ed è costituito da un Terreno di mq 375 adibito a giardino. All'immobile si accede mediante rampa carrabile attraverso un altro immobile.

L'immobile espropriato è pervenuto al debitore per 1/5 in forza della denuncia di successione trascritta al n. 24.197 di formalità in data 7 novembre 1988. I Comproprietari, oltre all'esecutato, sono i seguenti Sig.ri, tutti nati nel Comune di Rocca Priora: [redacted] nato [redacted] e [redacted]

Lo scrivente CTU ha provveduto alla richiesta ed estrazione della visura storica per immobile, planimetria catastale, estratto di mappa e dell'atto di provenienza dei debitori.

Quesito N. 3: La descrizione del bene nell'atto di pignoramento, in sostanza è conforme a quella rilevata dallo scrivente. I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile.

Quesito N. 4:

L'immobile risulta accatastato regolarmente, con necessità di aggiornamento degli intestatari e precisamente si tratta di un Terreno ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) con accesso mediante Via Lazio, adiacente il Cimitero di Rocca Priora, riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 2 Particella 610, Consistenza 375 mq, confinante con terreno censito al F 2 Particella 76 di superficie 2.260 mq.

Quesito N. 5

Rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 40/2015 del Comune di Rocca Priora in quanto il bene pignorato è un terreno che si trova in Zona s1: Attrezzature di Servizio Pubblico.

Quesito 6: Trattasi di un Terreno

Quesito 7: E' stato deciso a priori che la vendita può essere in Lotti separati.

Quesito 8: L'immobile è interamente pignorato per quota pari ad 1/5 della piena proprietà.

Quesito 9: In sede di accesso l'immobile è risultato libero.

Quesito 10: Fattispecie non riguardante l'immobile pignorato.

Quesito 11: Per quanto è stato possibile accertare, per l'immobile espropriato non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

Quesito 12

La stima viene eseguita con l'adozione del Metodo Sintetico.

Mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e , comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

Si ritiene di poter formulare quale **prezzo unitario medio (P)** il valore pari a Euro 30,00 al mq per cui si ricava il prezzo a **base d'asta (V)** moltiplicando la **Superficie complessiva (Sc)** dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 375 mq; P= € 30,00

Quindi considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" € 11.250,00

Detrazioni

(-) Per la difficoltà di accesso all'immobile 20% = € 2.250,00

(-) Per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10% del Valore di Stima = € 1.125,00

Valore del cespite espropriato = 11.250 – 2.250 – 1.125 = € 7.875,00 arrotondando = € 8.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 8.000,00 (Euro Ottomila/00)

VALORE TOTALE DELLA 1/5 parte del cespite = € 1.600,00 (Euro Milleseicento/00)

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Quesito 13: I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

Quesito 14: Il CTU provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, entro 45 giorni antecedenti alla data di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito 15: Il CTU interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita ai fini di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazioni da parte del creditore precedente e/o del debitore.

Quesito 16: Il CTU provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, su supporto informatico

Quesito 17: La richiesta documentazione fotografica è allegata al supporto informatico.

Quesito 18: Alla relazione sono allegati: Rilievo fotografico (allegato 6.1), Visura Catastale (allegato 6.2), Estratto di Mappa (allegato 6.3), Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 6.4), Visura Ipotecaria (allegato 7), Relazione della documentazione Ipotecaria dell'Avv Alessandra Ciccotti (allegato 8), Relazione Notaio Napoleone

(allegato 9), Verbale di Sopralluogo a tutti gli immobili (allegato 10), Verbale di Giuramento (allegato 11), Copie ricevute a/r (allegato 12), Riepilogo per il bando d'asta con la descrizione dei beni (allegato 13).

Quesito 19: Si sono verificati ostacoli iniziali all'accesso. E' stata presentata al giudice l'istanza di accesso forzato e successivamente, senza necessità di interpellare le forze dell'ordine, l'esecutato ha provveduto a far effettuare il sopralluogo degli immobili in oggetto.

Quesito 20: La 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 sono allegati su foglio a parte ed in triplice copia alla presente, nell'allegato N.

Quesito 21: Il fascicolo è stato ricevuto attraverso il programma del Tribunale di Velletri in formato elettronico.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto l'esperto così conclude:

Gli immobili sono oggetto del procedimento di **esecuzione immobiliare 193/2014**

Promosso da **Banca Popolare di Bergamo SpA**

Contro [REDACTED]

Che dovranno essere venduti in n. 6 Lotti distinti e separati:

LOTTO n. 1: Sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) Via Canepine n. 6 e trattasi di piena proprietà dell'appartamento sito al piano primo di mq 130 e composto da ingresso, salone, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, balcone e terrazzo (altezza 2,95 mt). Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557.Sub 4, categoria A/2 classe 3, Consistenza 7 vani e Rendita Catastale € 759,19 intestato a [REDACTED]. **VALORE STIMATO € 184.000,00 (Euro Centottantaquattromila/00)**. Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura.

LOTTO n. 2: Sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) Via Canepine n. 8 e trattasi della 1/3 parte della piena proprietà e la 1/6 parte della nuda proprietà del Locale sito al piano terra di mq 90 e composto da unico vano adibito ad uso cantina/deposito (altezza 3,00mt). Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Subalterno 2, categoria C/2, Piano Terra, classe 6, consistenza catastale mq 90 e R.C. Euro 292,83 intestato a [REDACTED] in quota metà e [REDACTED] in quota metà più usufrutto per quota 1/3. **VALORE STIMATO della quota pari alla terza parte del cespite + la sesta parte della nuda proprietà € 38.500,00 (Euro Trentottomilacinquecento/00)**. Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura.

LOTTO n. 3: Sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) Via Canepine n. 8 e trattasi della 1/3 parte della piena proprietà e la 1/6 parte della nuda proprietà del Locale sito al piano terra di mq 35 e

composto da unico vano adibito ad uso autorimessa (altezza 2,80 mt). Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Subalterno 3, categoria C/6, Piano Terra, classe 5, consistenza catastale mq 35 e R.C. Euro 157,263 intestato a [redacted] in quota metà e [redacted] in quota metà più usufrutto per quota 1/3. **VALORE STIMATO della quota pari alla terza parte del cespite + la sesta parte della nuda proprietà € 12.400,00 (Euro Dodicimilaquattrocento/00).** Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura

LOTTO n. 4: Sito nel Comune di Rocca Priora (Rm) Vicolo Olivo n. 10, locale censito al N.C.E.U. al Foglio MU, particella 202 sub 1 cat C/2 mq 34. **Non è stato possibile realizzare il sopralluogo** in virtù che in data 29 luglio 1989 con atto del Notaio Massimo Manara rep 34307 trascritto in data 4 agosto 1989 al n. 21.810 di formalità il signor [redacted] unitamente ad altri ha venduto l'immobile in oggetto e la particella catastale è stata indicata come 201 DIVERSAMENTE da quanto indicato come 202 sia nelle provenienze che nelle formalità pregiudizievoli e dalla visura ipotecaria. Si conferma che la predetta formalità di vendita, oltre ad essere stata trascritta con il numero di particella diverso non risulta essere caricata al nominativo del signor [redacted].

LOTTO n. 5: Sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) località Colle Sbricolo – Colle Bartolucci e trattasi di 1/5 della piena proprietà di un Terreno. Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 14 Particella 137 superficie mq 2.480 Reddito Dominicale € 10,25 e Reddito Agrario € 13,45. **VALORE STIMATO TOTALE DELLA QUINTA PARTE DEL CESPITE € 3.200,00 (Euro Tremiladuecento/00).** Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura

LOTTO n. 6: Sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) zona centrale e trattasi di 1/5 della piena proprietà di un Terreno. Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 2 Particella 610 con Reddito Dominicale € 0,87 e Reddito Agrario € 0,68 di superficie totale 375 mq. **VALORE TOTALE STIMATO DELLA QUINTA PARTE DEL CESPITE € 1.200,00 (Euro Milleduecento/00).** Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura

Allegati

- Rilievo fotografico (allegato 1.1), (allegato 2.1), (allegato 3.1), (allegato 5.1), (allegato 6.1)
- Visura Catastale (allegato 1.2), (allegato 2.2), (allegato 3.2), (allegato 5.2), (allegato 6.2)
- Planimetria Catastale agg con modica delle difformità interne (allegato 1.3)
- Planimetria Catastale (allegato 2.3), (allegato 3.3)
- Elaborato Planimetrico (allegato 1.4), (allegato 2.4), (allegato 3.4)
- Estratto di Mappa (allegato 1.5), (allegato 2.5), (allegato 3.5), (allegato 5.5), (allegato 6.5)
- Atto di provenienza al debitore (all 1.6)
- Nota di Trascrizione e Relazione Visurista Mauro Taccari (Allegato 4.6)
- Licenza Edilizia (allegato 1.7)
- Domanda di Sanatoria (allegato 1.8) ~ All. 1-9: A.P.E.
- Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 5.4), (allegato 6.4)
- Visura Ipcatastale (allegato 7)
- Relazione della documentazione Ipcatastale dell'Avv Alessandra Ciccotti (allegato 8)
- Certificato Notarile Notaio Napoleone (allegato 9)
- Verbale di Sopralluogo a tutti gli immobili (allegato 10)

- Verbale di Giuramento (allegato 11)
- Copie ricevute a/r (allegato 12)
- Riepilogo per il bando d'asta con la descrizione dei beni (allegato 13)

Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto C.T.U. ha dato corso delle operazioni peritali come segue:

- * Il giorno 01 aprile 2015 ha prestato giuramento C.T.U. presso il Tribunale di Velletri
- * Il giorno 09 aprile 2015 ha ritirato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio del Catasto, le visure storiche catastale, gli elaborati grafici e la mappa urbana di tutti gli immobili pignorati.
- * Il giorno 13 aprile 2015 ha inviato telegramma all'esecutato per fissare appuntamento per il sopralluogo presso gli immobili in oggetto.
- * Il giorno 14 aprile 2015 presenta al Comune di Rocca Priora la richiesta di rilascio di due certificati di destinazione urbanistica dei terreni e la richiesta di accesso agli atti
- * Il giorno 23 aprile si presenta davanti alla sua residenza senza essere risposto.
- Il giorno 23 aprile 2015 effettua il sopralluogo insieme ad un tecnico del luogo identificando correttamente due dei sei immobile trattandosi di terreni.
- * Il giorno 27 aprile 2015 è stata presentata all'giudice dell'esecuzione l'istanza di accesso forzato.
- * Il giorno 5 maggio 2015 ritira dal comune di Rocca Priora due certificati di destinazione urbanistica e effettua l'accesso agli atti.
- * Il giorno 12 maggio 2015 riceve da parte del giudice l'istanza sottoscritta di accesso forzato agli immobili.
- * Il giorno 13 maggio 2015 di effettua il sopralluogo dell'immobile sito a Rocca Priora (Rm) Via Canepine n. 6 e 8, trattandosi degli immobile oggetto di pignoramento.
- * Il giorno 13 maggio 2015 riceve l'atto di provenienza del Notaio di Roma Soccorsi Aliforni.
- * Il giorno 25 maggio 2015 riceve l'accertamento di proprietà dei diritti di 1/5 sull'immobile in Rocca Priora Vicolo Olivo n. 10 locale magazzino al Foglio MU Particella 202 Sub 1 da parte del Visurista Mauro Taccari
- * Il giorno 30 luglio 2015 ha incaricato all'arch Maria Gabriela Nebel Michelena l'aggiornamento catastale della planimetria a seguito delle difformità riscontrate nell'immobile sito a Rocca Priora (Rm) Via Canepine n. 6 interno n. 1 piano primo che viene protocollato al n. 175061 il 01 settembre 2015 come diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.
- * Il giorno 3 settembre 2015 viene rilasciata da parte dell'Ufficio Catasto la nuova planimetria catastale e visura catastale aggiornata.
- * Il giorno 14 settembre 2015 si invia ala parte esecutata e attraverso l'avvocato Vittoria Paolini della parte creditrice la copia della perizia completa.
- * Il giorno 15 settembre 2015 si procede con l'invio telematico della perizia.

Genzano di Roma, 14 settembre 2015

Jose David HABOBA RUIZ

architetto e consulente immobiliare

. Lotto 2

Riepilogo per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

Immobile 2

L'immobile espropriato è costituito dalla 1/3 parte della piena proprietà e la 1/6 parte della nuda proprietà di un Locale posto al piano terra di mq 90 e composto da unico vano adibito ad uso cantina/deposito (altezza 3,00mt) sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) Via Canepine n. 8.

Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU - Comune censuario Rocca Priora - al Foglio 8 Particella 557 Subalterno 2, categoria C/2, Piano Terra, classe 6, consistenza catastale mq 90 e R.C. Euro 292,83 intestato a [redacted] in quota metà e [redacted] in quota metà più usufrutto per quota 1/3.

L'atto di Pignoramento è trascritto in conservatoria il 24 aprile 2014 al numero di registro generale 21.613 e registro particolare 12.061 promosso per Banca Popolare di Bergamo SpA rappresentata e difesa dall'Avv. Vittoria Paolini..

Nella Relazione Preliminare sono riportate altre Iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riguardanti la procedura in esame:

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Palestrina iscritta in data 26/07/2010 con formalità 11.258 riguardante i suddetti immobili nominati al punto 1), 2), 3)

- Ipoteca legale iscritta il 9/12/2005 al n. 24.151/81.542 per Intervento con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse da parte di Equitapia Sud SpA

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c., è costituita da Certificato Notarile (allegato alla presente perizia al n.9), sottoscritto il 29 aprile 2014 dal Notaio attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'art 567 comma 2°, c.p.c.

L'immobile espropriato è pervenuto al debitore con atto di divisione tra lo stesso debitore ed il Sig. [redacted] del Notaio Soccorsi Aliforni Paolo repertorio n. 100.866 raccolta n. 22.792 del 20 novembre 1998 trascritto in data 12 dicembre 1998 al n. 25.182/39.053 di formalità.

VALORE STIMATO della quota pari alla terza parte del cespite + la sesta parte dell'usufrutto € 38.500,00 (Euro Trentottomilacinquecento/00).

Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura.

Genzano di Roma, 14 settembre 2015
Jose David HABOBA RUIZ
architetto e consulente immobiliare

Lotto 3

Riepilogo per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

Immobile 3

L'immobile espropriato è costituito dalla **1/3 parte della piena proprietà e la 1/6 parte della nuda proprietà di un Locale posto al piano terra di mq 35 e composto da unico vano adibito ad uso cantina/deposito** sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) Via Canepine n. 8.

Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU - Comune censuario Rocca Priora - al Foglio 8 Particella 557 Subalterno 3, categoria C/6, Piano Terra, classe 5, consistenza catastale mq 35 e R.C. Euro 157,263 intestato a [redacted] in quota metà e [redacted] in quota metà più usufrutto per quota 1/3.

L'atto di Pignoramento è trascritto in conservatoria il 24 aprile 2014 al numero di registro generale 21.613 e registro particolare 12.061 promosso per Banca Popolare di Bergamo SpA rappresentata e difesa dall'Avv Vittoria Paolini.

Nella Relazione Preliminare sono riportate altre Iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riguardanti la procedura in esame:

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Palestrina iscritta in data 26/07/2010 con formalità 11.258 riguardante i suddetti immobili nominati al punto 1), 2), 3)

- Ipoteca legale iscritta il 9/12/2005 al n. 24.151/81.542 per Intervento con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse da parte di Equitapia Sud SpA

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c., è costituita da Certificato Notarile (allegato alla presente perizia al n.9), sottoscritto il 29 aprile 2014 dal Notaio attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'art 567 comma 2°, c.p.c.

L'immobile espropriato è pervenuto al debitore con atto di divisione tra lo stesso debitore ed il Sig [redacted] del Notaio Soccorsi Aliforni Paolo repertorio n. 100.866 raccolta n. 22.792 del 20 novembre 1998 trascritto in data 12 dicembre 1998 al n. 25.182/39.053 di formalità.

VALORE STIMATO della quota pari alla terza parte del cespite + la sesta parte dell'usufrutto € 12.400,00 (Euro Dodicimilaquattrocento/00).

Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura.

Genzano di Roma, 14 settembre 2015
Jose David HABOBA RUIZ
architetto e consulente immobiliare