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).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Art. Min. Giustizia DDG 21/07/2009.

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].
- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile 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.

Immobile 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dal'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 dal'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).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 [redacted] trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di 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 contenete 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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]. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 [redacted] 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.

Queito 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 chiave 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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 €/mq x MQ 130 = € 715/mese
Canone di Locazione/annuo (presunto): € 715 x 12 = € 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) = € 8.580,00 – 30% = € 6.000,00

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

Applicando il tasso di capitalizzazione risulta

R / r = € 6.000 / 0,03 = € 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 x P = 130 mq x 1.700 €/mq = € 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 = € 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009