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 Ipocatastale (allegato 7), Relazione della documentazione Ipocatastale 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 [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 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 pertanto 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

$$R / r = € 4.900 / 0,03 = € 163.000,00$$

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.

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

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:

$$163.000 + 117.000 = 280.000 / 2 = € 140.000,00$$

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 $\frac{1}{2}$ 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 l'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 per tanto 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 **€ 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 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),