

Proc.Esec. 119/2015

Rinvio 08/06/2016

ASTE TRIBUNALE DI VELLETRI
GIUDIZIARIE.it SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CONSULENZA TECNICA
STIMA PROCEDURA ESECUTIVA**

Promossa da
UNICREDIT C.M.B. SPA
contro

GIUDICE

Dott. Riccardo AUDINO

Data Incarico	8 ottobre 2015
Data Ultimo giorno consegna C.T. (Quesito 16)	20 maggio 2016



TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare Principale :	119/2015
Nei confronti di:	
Promossa da:	UNICREDIT C.M.B. SPA
Giudice dell'esecuzione:	Dott. Riccardo AUDINO
Custode Giudiziario:	
Perito (C.T.U.):	Geom. Maurizio MORONI

- RELAZIONE PERITALE DI STIMA - 1 - Premessa

Con atto di **Pignoramento immobiliare** (Vedere copia Allegato 'A') depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **22/01/2015**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2 il 19/05/2015 al Reg. Gen. n. 19492 e Reg. Part. n. 14189** (Vedere copia Allegato 'B') la **UNICREDIT C.M.B. SPA** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente immobile ubicato nel Comune di **NETTUNO (RM) Via Lago Maggiore s.n.c.** e precisamente:

- **Villino cat. A/7 di vani 4 distinto al N.C.S.E. del Comune di Nettuno al foglio 1, part. 1604, sub. 41.**

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze*

dichiarative di fallimento) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

QUESITO N. 2 **Descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

QUESITO N. 3 **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO N. 4 **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

QUESITO N. 5 **Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

QUESITO N. 6 **Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985

n. 47.

QUESITO N. 7 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

QUESITO N. 8 *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.*

QUESITO N. 9 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.*

QUESITO N. 10 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

QUESITO N. 11 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici*

evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

QUESITO N. 12 *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

QUESITO N. 13 *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

QUESITO N. 14 *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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 osservazione al proprio elaborato.*

QUESITO N. 15 *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*



QUESITO N. 16 *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

QUESITO N. 17 *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

QUESITO N. 18. *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

QUESITO N. 19 *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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.*

QUESITO N. 20 *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma all'esecutato per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare, il giorno **13 febbraio 2016** mi sono recato in **Nettuno** Via Lago Maggiore snc dove risultano presenti i Sig.ri e ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico dell'unità immobiliare redigendo verbale sopralluogo (**Vedere Verbale Allegato 'C'**).

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei*

*documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato consiste quello enunciato alla documentazione ippocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove è ubicato l'immobile, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì relazione notarile a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'D'**).

3.2 Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: *comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicata nel **Comune di NETTUNO Località Sandalo di Ponente** e precisamente:

1) Quota intera porzione di villino quadrifamiliare ubicato in **Località Sandalo di Ponente** alla **Via Lago Maggiore s.n.c. Piano S1 e Piano Terra Edificio I Int. 1**, composto al Piano S1 da 3 locali contigui ad uso cantina, Piano Terra da pranzo-soggiorno con angolo cottura, bagno, terrazzo e area a giardino, la superficie dell'appartamento risulta essere di **mq. 28,17**, i locali al piano S1 **mq. 41,25**, il portico **mq. 20,00**, l'annessa area scoperta risulta avere una superficie di **mq. 90,00**, il tutto confina con distacco giardino appartamento sub. 45, appartamento sub. 42, appartamento sub. 43, distacco strada privata partendo dalla Via Lago Maggiore, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **NETTUNO foglio 1 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E')** **part. 1604 sub. 41 Cat A/7 Classe 3 Vani 3,5 Rendita € 560,36 (Vedere visure e**



planimetrie catastali Allegato 'F') intestato catastalmente a *nato a*
proprietà 1/2;
nata in proprietà 1/2.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	NETTUNO		Località	Sandalò di Ponente		
Via Lago Maggiore snc P. S1-T Edif. I Int. 1						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.
1	1604	41	A/7	3	3,5	560,36

- Altezza utile interna appartamento e Cantina: Piano S1 e Terra h= 2,70
- Superficie netta appartamento mq. 28,17
- Superficie portico mq. 20,00
- Superficie locali S1 mq. 41,25
- Superficie area scoperta mq. 90,00
- Superficie ragguagliata: mq. 70,30

Proprietà: *nato a*

proprietà 1/2; nata
part. 1604 sub. 41 Cat A/7 Classe 3 Vani
3,5 Rendita € 560,36.

Confinanti: *Con distacco giardino appartamento sub. 45, appartamento sub. 42, appartamento sub. 43, distacco strada privata partendo dalla Via Lago Maggiore, salvo altri.*

Descrizione lotto: *Quota Quota intera porzione di villino quadrifamiliare ubicato in Località Sandalò di Ponente alla Via Lago Maggiore s.n.c. Piano S1 e Piano Terra Edificio I Int. 1, composto al Piano S1 da 3 locali contigui ad uso cantina, Piano Terra da pranzo-soggiorno con angolo cottura, bagno, terrazzo e area a giardino, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 28,17, i locali al piano S1 mq. 41,25, il portico mq. 20,00, l'annessa area scoperta risulta avere una superficie di mq. 90,00.*

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
PIANO S1			
<i>Cantina</i>	22,52	0,60	13,51
<i>Lavatoio</i>	11,45	0,60	6,87
<i>Stenditoio</i>	7,28	0,60	4,37
PIANO TERRA			
<i>Soggiorno-Letto-Angolocottura</i>	25,92	1,00	25,92
<i>Bagno</i>	2,25	1,00	2,25
<i>Portico</i>	20,00	0,40	8,00
<i>Giardino</i>	90,00	0,15	13,50
TOTALE	179,42		74,42

3.3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde esattamente allo stato dei luoghi ed alla planimetria catastale.

3.4 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;

Non è necessario eseguire variazione catastale, l'immobile attuale corrisponde a quello concessionato ed alla planimetria catastale.

3.5 Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di NETTUNO in zona **Q** approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 568 del 22/05/1973, attuato a mezzo di P.P. per la zona "**Q**" approvato con deliberazione di

C.C. n. 75 del 10/02/1982. Per effetto dello stesso P.P. la particella risulta interessata: per la sua maggiore estensione in zona classificata "proposta di lottizzazione", e per la restante quota parte da viabilità di previsione. Che con deliberazione di C.C. n. 22 del 10 aprile 2013, è stato **adottato** ai sensi della Legge Regionale 36/87, il nuovo Piano Particolareggiato per la zona "Q", che, per il compendio immobiliare sopra indicato, conferma la medesima classificazione. Il nuovo Piano è in fase di definizione. (**Vedere Stralcio Planimetria e N.T. Allegato 'G'**).

3.6 *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **NETTUNO** inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato costruito in virtù di **Permesso di Costruire del 22 dicembre 2005 n. 497/2005, i lavori terminarono il 12 luglio 2007 richiesta permesso Abitabilità presentato il 19 luglio 2007 prot. 16360** (Vedere documenti sopra Allegato 'H').

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

- **Struttura** : **Orizzontale e verticale in cemento armato**
- **Copertura** : **Tetto**
- **Pareti interne ed esterne** : **Eseguite in muratura**
- **Pavimentazione interna** : **Gres ceramico**
- **Infissi esterni** : **Legno con vetro doppio**
- **Impianto elettrico** : **Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione**
- **Condizioni generali** : **BUONE**
- **Certificazione energetica** : **Mancante**

3.7 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Quota intera porzione di villino quadrifamiliare ubicato in NETTUNO Località Sandalo di Ponente alla Via Lago Maggiore s.n.c. Piano S1 e Piano Terra Edificio I Int. 1, composto al Piano S1 da 3 locali contigui ad uso cantina, Piano Terra da pranzo-soggiorno con angolo cottura, bagno, terrazzo e area a giardino, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 28,17, i locali al piano S1 mq. 41,25, il portico mq. 20,00, l'annessa area scoperta risulta avere una superficie di mq. 90,00, il tutto confina con distacco giardino appartamento sub. 45, appartamento sub. 42, appartamento sub. 43, distacco strada privata partendo dalla Via Lago Maggiore, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di NETTUNO foglio 1 part. 1604 sub. 41 Cat A/7 Classe 3 Vani 3,5 Rendita € 560,36.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

3.9 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione



opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

L'immobile risulta **OCCUPATO dagli esecutati**.

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

Nulla da riferire al presente quesito, gli esecutati risultano **CELIBI**.

3.11 - **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile risulta libero da ogni vincolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua eccezione, pertinenza e servitù attiva e passiva. L'immobile è in possesso di **regolamento di Condominio che risulta allegato al Rogito del 26/07/2007 rep. 86261/16185 Notaio GIANVINCENZO NOLA Allegato 'A' atto 31/07/2007 Rep. 86307**.

3.12 - **Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in

zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di ARDEA**, zona periferica del Comune **Località Sandalo di Ponente**

FOTO AEREA DEELLA ZONA INTERESSATA

Ubicazione Edificio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTO CANCELLO INGRESSO ALL'IMMOBILE ESECUTATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO ESTERNE ALL'APPARTAMENTO



FOTO INTERNE PIANO TERRA

Ambiente utilizzato come abitativo (ex portico)

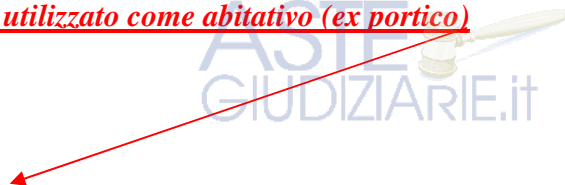


FOTO ANGOLO COTTURA PIANO TERRA



SCALE ACCESSO AL PIANO INTERRATO



FOTO AMBIENTI PIANO S1 DESTINATI AD ABITATIVO

NON AUTORIZZATI



Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Nettuno, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di NETTUNO, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”.**

Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'I'**) di **€ 1.900,00** al mq./ragguagliato, l'immobile pur edificato da oltre 27 si trova in ottimo stato di manutenzione, così dicasi per l'edificio, dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato dell'immobile pignorato

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 74,42	€ 1.900,00	€ 141.398,00	1	€ 141.500,00

C'è da riferire che gli esecutati hanno eseguito la trasformazione del portico, rendendo superficie abitativa demolendo la parete di divisione, pertanto essendo le opere realizzate senza autorizzazione occorre eseguire il ripristino ricostruendo la parete ed il costo raggiunge la somma, compresi tutti gli oneri sia tecnici che comunali, di € 8.500,00. Per gli ambienti al piano S1, destinati a residenziale, non necessitano opere di ripristino.

Alla luce di quanto sopra il valore dell'immobile risulta essere pari a:

€ 141.500,00 - € 8.500,00 = € 133.000,00 (centotrentatremila/00)

3.13 *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per*

l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14 Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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 osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il **08 giugno 2016 (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'M')**.

3.15 Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **08 giugno 2016**.

3.17 Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della relazione, altrettanto dicasi per la planimetria e la visura catastale.

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

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

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

In fondo alla relazione è stato compilato il Bando D'asta (**Vedere Allegato 'L'**)

3.20 Allegare attestato di prestazione energetica (APE).

Lo scrivente ha chiesto se esiste certificazione APE o il libretto di centrale, purtroppo ne sono sprovvisti.

LOTTO UNICO

Comune	NETTUNO
Località	SANDALO DI PONENTE
Via e numero civico	Via Lago Maggiore snc
Piano	SI e Terra
Confini	Confina con distacco giardino app. sub. 45, app. saub. 42, appart. Sub. 43, distacco strada privata partendo dalla via Lago Maggiore Salvo altri.
Foglio	1
Particella	1604
Subalterno	41
Categoria	A/7
Classe	3
Consistenza	Vani 3,5
Rendita	€ 560,36

Vengono allegate n. 2 copie della relazione peritale su supporto magnetico.

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data 19/05/2015 al n. 19492 Reg. Gen. e n. 14189 reg. Part.. a favore di **UNICREDIT C.M.B. SPA**

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegnò, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO
IMMOBILE SITO IN NETTUNO VIA LAGO MAGGIORE SNC EDIFICIO I INT. 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 119/2015 R.G.					
Promossa da	UNICREDIT C.M.B. SPA				
Nei confronti di					
G.E.	DOTT. R. AUDINO				
Custode Giudiz.				Recapito	
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI			Recapito	069391014
LOTTO	UNO	Prezzo base d'asta		133.000,00	
Comune di: NETTUNO	Prov. RM	Indirizzo Via Lago Maggiore s.n.c.		Zona: Sandalo di Ponente	

Diritti:

Piena proprietà		Quota		
Comproprietari	X	quota	1/2	
Comproprietari	X	quota	1/2	

Immobile:

Appartamento	
Villino	X
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	X

Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
1	1604	41	3,5	A/7	3	560,36

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
1	1604	41	3,5	A/7	3	560,36

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Appartamento		MQ. 28,17											
Sup. Portico		MQ. 20,00											
Superficie Locali S1		MQ. 41,25											
Superficie giardino		MQ. 90,00											
Superficie convenzionale		MQ. 74,42											
Anno di costruzione		A. 2005		Anno di manutenzione									
Stato di manutenzione		Ottimo		Buono		X	Sufficiente		Scarso		Pessimo		
Qualità delle finiture		Ottimo		Buono		X	Sufficiente		Scarso		Pessimo		
Impianto elettrico		a norma		X		non a norma		Impianto termico		autonomo		X	centralizzato
Stato dell'immobile		Libero				Locato		Altro		OCCUPATO ESECUTATI			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Quota intera porzione di villino quadrifamiliare ubicato in NETTUNO Località Sandalo di Ponente alla Via Lago Maggiore s.n.c. Piano S1 e Piano Terra Edificio I Int. 1, composto al Piano S1 da 3 locali contigui ad uso cantina, Piano Terra da pranzo-soggiorno con angolo cottura, bagno, terrazzo e area a giardino, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 28,17, i locali al piano S1 mq. 41,25, il portico mq. 20,00, l'annessa area scoperta risulta avere una superficie di mq. 90,00, il tutto confina con distacco giardino appartamento sub. 45, appartamento sub. 42, appartamento sub. 43, distacco strada privata partendo dalla Via Lago Maggiore, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di NETTUNO foglio 1 part. 1604 sub. 41 Cat A/7 Classe 3 Vani 3,5 Rendita € 560,36.

PREZZO BASE D'ASTA € 133.000,00
Diconsi Euro centotrentatremila/00

Velletri 09.05.2016

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)