

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione n°21/13 promossa da:
Unicredit S.p.a. contro [REDACTED] e
[REDACTED]



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. GEOM. FLAVONI ADRIANO

Studio Tecnico

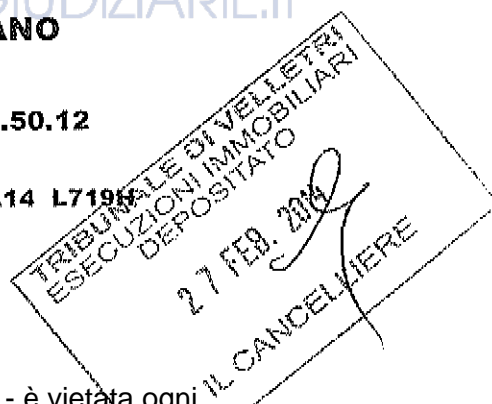
Viale G. Oberdan, 2 - Tel/Fax 06.963.50.12

00049 Velletri (Roma)

P. Iva 00282581008 - Cod. Fisc. FLV DRN 49A14 L719H

e-mail studioflavoni@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI VELLETRI

Esec. n°21/13 Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED]



Con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Velletri Dott. Riccardo Audino, il sottoscritto Geom. Flavoni Adriano nell'udienza del 18/09/2013 veniva nominato C.T.U. nel procedimento di cui all'esecuzione n°21/13.

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

- 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 quali 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).

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.).

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.

- 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 dalla strumento urbanistico comunale.
- 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 dagli artt.46, comma 5°. Del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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.

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

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

10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'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 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.

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, 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).

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 ciascun 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 cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica.

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

l' emissione dell' ordinanza di vendita ai sensi dell' articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

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

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

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

19) **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1), nonché

la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione dell'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



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

1° Quesito

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.omissis.....

Si è verificata la completezza della documentazione e si può affermare con certezza la sussistenza della continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio antecedente al pignoramento.

Si è provveduto a reperire l'estratto di mappa catastale.

2° Quesito

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

L'immobile:

locale commerciale sito nel Comune di Ardea (RM) Via lungomare Tor San Lorenzo n°120, piano terra.

Confina:

con locale al civico [redacted], area condominiale, Viale Lungomare Tor San Lorenzo, salvo altri.

Dati catastali:

locale commerciale censito nel N.C.E.U. del Comune di Ardea (RM)



al Foglio 53, Particella 4239, Sub. 501, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 27 m², Rendita Catastale € 730,68.

Descrizione del bene:

locale commerciale con bagno su un livello, piano terra, oltre un'area scoperta (corte) di pertinenza esclusiva.

Consistenza:

altezza interna mt. 3,50 composto da un vano e servizi, per una sup. reale interna al lordo delle tramezzature di circa Mq. 30,00 oltre alla pertinenza scoperta (corte) di circa Mq.50,00.

Caratteristiche sommarie interne ed esterne.

Le strutture portanti dell'immobile (verticali, orizzontali e fondazioni) sono costituite da telaio in C.A. con solai di piano in laterocemento e tamponature perimetrali (doppia fodera) in laterizio forato con superficie interna ed esterna intonacata e tinteggiata.

Le rifiniture interne sono così costituite:

- porta d'ingresso in alluminio anodizzato e vetri;
- pavimenti in monocottura;
- rivestimenti in ceramica;
- intonaco civile tinteggiato bianco;
- sanitari bianchi in vetro china con rubinetteria ordinaria in acciaio.

Impianti:

- impianto elettrico del tipo industriale;

- idrico e fognario collegato all' impianto comunale;
- privo di riscaldamento

Il tutto come rappresentato nel rilievo fotografico qui di seguito riportato.





3° Quesito

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

L'unità immobiliare urbana risulta regolarmente accatastata nel N.C.E.U. del Comune di Ardea, il tutto conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento: indirizzo, piano, dati catastali e confini.

4° Quesito

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

L'immobile è regolarmente dichiarato al N.C.E.U. del Comune di Ardea conformemente alla sua consistenza attuale ed intestato

esecutato [REDACTED]

5° Quesito

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



L'area su cui sorge l'immobile pignorato è riportata nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Ardea secondo le N.T.A. come sottozona B5, riguarda la lottizzazione tra la litoranea e il mare sotto il centro abitato di Tor San Lorenzo.

La zona risulta quasi interamente edificata.

Per i lotti inclusi si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:

a) indice di fabbricabilità fondiaria, $I_f = 0,75$ mc/mq.

b) Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

Non si rilevano vincoli particolari, ad eccezione di quelli di carattere privatistico condominiali e quello paesaggistico ex L.1497, giusto parere favorevole del 13/02/1974 rilasciato al momento del N.O. ai lavori.

6° Quesito

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrativeomissis.....

L'immobile oggetto della presente procedura facente parte di un fabbricato di maggior consistenza è stato realizzato con Nulla Osta edilizio n°99/74 del 18/05/1974 rilasciato dal Comune di Ardea [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia di ristrutturazione n°182/90 del 22/10/1990 intestata [REDACTED]. [REDACTED], come rilevato nel fascicolo della pratica edilizia depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea.

Si sono rilevati altresì i seguenti documenti:

- Stralcio progetto di un edificio costituito da tre elementi accorpatisi da destinarsi a residence centro vacanze balneari del 24/08/1973 rilasciato [REDACTED]
- Autorizzazione del progetto da parte della SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI DEL LAZIO presentato [REDACTED] del 13/02/1974.
- Certificato di collaudo depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Roma in data 24/01/1977 n°13054 a firma dell'Ing. [REDACTED]
- Attestato di inizio e fine lavori del 13/07/1981
- Stralcio progetto per la ristrutturazione di un negozio del 12/07/1990, allegato alla concessione edilizia n°182/90 intestata ai Sig. [REDACTED]

Per eventuali parti del fabbricato che dovessero destare dubbi sulla legittimità a seguito di nuovi elementi non evidenziati al momento, ne rilevati all'interno del fascicolo di cui al capitolo superiore, non ci si potrà avvalere secondo il dettato della L.47/85 Art. 40 comma 6, richiesta in deroga di sanatoria in quanto le ragioni del credito sono intervenute successivamente alle Leggi che normano il condono edilizio (L.47/85; 724/94; 326/2003).

7°Quesito

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

Date le sue caratteristiche fisiche e di consistenza la vendita del bene deve avvenire in un unico lotto, in quanto l'eventuale divisione verrebbe a snaturare la tipologia del locale, tenuto conto della superficie di esercizio, e peraltro senza produrre accrescimento di valore.

8°Quesito

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

Il bene è pignorato pro quota (1/2 cadauno) ai Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e per l'intero ad entrambi solidalmente; non è divisibile come già affermato nel quesito precedente.

9°Quesito

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

Il locale al momento del sopralluogo è risultato libero da persone e cose.

10°Quesito

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

Il locale risulta libero, in possesso degli esecutati, entrambi di stato civile libero, come [REDACTED] [REDACTED] Sig. [REDACTED] [REDACTED] confermato.

11° Quesito

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

Da ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Ardea l'area su cui è ubicato il fabbricato ed in particolare il locale stesso non è soggetta a vincoli storici ed artistici o di particolare natura, ad eccezione del vincolo paesaggistico come da parere espresso in fase di Nulla Osta ai lavori, oltre ai vincoli condominiali contemplati dal codice civile relativi alle parti comuni del fabbricato.

12° Quesito

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

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

probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.

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

Identificativo Corpo	Superficie Convenzionale [mq.]	Valore Unitario [€/mq.]	Valore Complessivo [€]	Quota Lotto %	Valore Lotto [€]
Locale commerciale	30,00	2.000,00	60.000,00	1/1	60.000,00
Pertinenza scoperta	50,00	100,00	5.000,00	1/1	5.000,00
Totale Lotto					65.000,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 400,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(400,00 \times 12) = € 4.800,00$ lordo; che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 4.800,00 \times (-30\%) = € 3.360,00$$

capitalizzato al tasso del 5% esprime un valore:

$$a/r = € 3.360,00 / 5\% = 67.200,00$$

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

€ 65.000,00+€ 67.200,00/2= € 66.100,00, arrotondato ad € 66.000,00 (sessantaseimila).

13° Quesito

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom).....omissis.....

Si è provveduto a redigere la presente relazione cercando di dare risposte compiute e sintetiche ed a depositare l'elaborato peritale (in duplice copia) completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea che elettronica (cd rom) nei termini stabiliti.

14° Quesito

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

Si è provveduto ad inviare copia dell'elaborato peritale ed i relativi allegati al creditore procedente (Unicredit S.p.a.) ed [redacted], nei termini di quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per il 25 Marzo 2014, comunicando alle parti di farmi pervenire entro un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza eventuali note di osservazione alla perizia di stima.



15° Quesito

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

Il sottoscritto C.T.U. si rende disponibile per l'intervento all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

16° Quesito

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

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

17° Quesito

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

Si è allegato in copia all'elaborato peritale:

1. Estratto di mappa
2. Visura catastale
3. Planimetria catastale
4. Stralcio progetti e relative planimetrie
5. Concessione Edilizia n°182/90
6. Nulla Osta esecuzioni lavori n°99/74

7. Attestato rilasciato dal Sindaco di inizio e fine lavori
8. Certificato di collaudo
9. Parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti del Lazio
10. Estratto P.R.G. e stralcio normativa
11. N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione)
12. Attestato di prestazione energetica
13. Verbale d'accesso
- 18° Quesito

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

Non si sono presentati ostacoli nell'accesso sui luoghi, ovvero difficoltà nel contattare i proprietari.

19° Quesito

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

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

20° Quesito

Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Si è estratta copia della presente relazione su supporto informatico.

RIEPILOGO

Esecuzione immobiliare n°21/13 promossa da: Unicredit S.p.a.
contro [REDACTED]

1° Quesito

Si è verificata la completezza della documentazione.

2° Quesito

Si è descritto dettagliatamente l'immobile pignorato.

3° Quesito

Si è accertata la conformità della descrizione attuale del bene conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

4° Quesito

L'immobile è regolarmente dichiarato nel N.C.E.U. del Comune di Ardea conformemente alla sua consistenza attuale ed intestato [REDACTED]

5° Quesito

L'area su cui sorge l'immobile pignorato è riportata nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Ardea secondo le N.T.A. come sottozona B5, riguarda la lottizzazione tra la litoranea e il mare sotto il centro abitato di Tor San Lorenzo.

La zona risulta quasi interamente edificata.

Per i lotti inclusi si applica l'intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:

a) indice di fabbricabilità fondiaria, $I_f = 0,75$ mc/mq.

b) Altezza massima, $H = 7,50$ ml.

Non si rilevano vincoli particolari, ad eccezione di quelli di carattere privatistico condominiali e quello paesaggistico ex L. 1497 giusto parere favorevole del 13/02/1974 rilasciato al momento del N.O. ai lavori.

6° Quesito

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

7° Quesito

Si è ritenuto opportuno vendere il bene in un unico lotto, in quanto l'eventuale divisione verrebbe a snaturare la tipologia del locale.

8° Quesito

Il bene è pignorato pro quota (1/2 cadauno) ai [REDACTED] e per l'intero ad entrambi solidamente, non è divisibile come già affermato nel quesito precedente.

9° Quesito

Il locale al momento del sopralluogo è risultato libero da persone e cose.

10° Quesito

Il locale risulta libero, in possesso degli esecutati entrambi di stato civile libero.

11° Quesito

L'area su cui è ubicato il fabbricato ed in particolare il locale stesso non è soggetta a vincoli storici ed artistici o di

particolare natura, ad eccezione del vincolo paesaggistico come da parere espresso in fase di Nulla Osta ai lavori, oltre ai vincoli condominiali contemplati dal codice civile relativi alle parti comuni al fabbricato.

12° Quesito

Si è determinato il valore dell'immobile considerando lo stato delle rifiniture, di conservazione, l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare, la consistenza, destinazione e la posizione ubicativa: € 66.000,00 (sessantaseimila).

13° Quesito

Si è provveduto a redigere la presente relazione cercando di dare risposte compiute e sintetiche ed a presentare in duplice copia l'elaborato peritale completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea che su supporto informatico.

14° Quesito

Si è provveduto ad inviare copia dell'elaborato peritale ed i relativi allegati al creditore procedente ed agli esecutati.

15° Quesito

Il sottoscritto C.T.U. si rende disponibile per l'intervento all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

16° Quesito

Si è allegato alla presente relazione la documentazione fotografica del bene.

17° Quesito

Si è allegato in copia all'elaborato peritale:

1. Estratto di mappa
2. Visura catastale
3. Planimetria catastale
4. Stralcio progetti e relative planimetrie
5. Concessione Edilizia n°182/90
6. Nulla Osta esecuzioni lavori n°99/74
7. Attestato rilasciato dal Sindaco di inizio e fine lavori
8. Certificato di collaudo
9. Parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti del Lazio
10. Estratto P.R.G. e stralcio normativa
11. N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione)
12. Attestato di prestazione energetica
13. Verbale d'accesso

18° Quesito

Non si sono presentati ostacoli nell'accesso sui luoghi.

19° Quesito

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

20° Quesito

Si è estratta copia della relazione peritale su supporto informatico.



Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli.

Velletri li, 04/02/2014



Il S.T.U.

Geom. Flavoni Adriano

TRIBUNALE DI VELLETRI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEPOSITATO
27 FEB. 2014
IL CANCELLIERE

