



ArkIng *Sinergie*
MANUEL PERETTI
Ingegnere Architetto



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE DI VELLETRI – SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E. n° 254/2013 – G.E. Dott. Riccardo AUDINO

RELAZIONE DEL CTU RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE:

(*Prossima udienza 20-10 -2015*)

Premesso che:

- All’udienza del 26-07-2014 il sottoscritto Dottor Ingegnere Architetto Manuel PERETTI, nato a Velletri (RM) il 29/12/1974, iscritto all’ordine degli Ingegneri di Roma e provincia al numero 21430, iscritto all’ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia al numero 16464, con studio in Velletri, Via di Nettuno, 26, è stato nominato C.T.U. nel processo di esecuzione indicato in epigrafe; Dopo il giuramento di rito, innanzi al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Riccardo AUDINO, è stato assegnato al C.T.U. l’incarico di rispondere ai seguenti quesiti:
 - 1) **VERIFICARE**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2º 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 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’art.30 del DPR 380/2001, 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 **dettigliatamente**: comune, località, via, 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 sgombro, 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 dallo 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 D.P.R. 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 dell'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 8) **DIRE**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibili 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 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 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) ai 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione

dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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) **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 relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
 - 18) **ALLEGARE** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazione 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;
- Veniva fissata successiva udienza per il giorno 21-10-14, conferendo il tempo necessario per il deposito della perizia;
 - Veniva inoltre chiesta e concessa proroga per l'espletamento della consulenza, considerando necessari ulteriori approfondimenti e conseguentemente veniva fissata nuova udienza per il giorno 20-10-2015;

Tutto ciò premesso

Il C.T.U. presa visione degli atti già contenuti nel fascicolo del pignoramento (pignoramento e certificazione notarile ipocatastale), reperiva presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale e presso l'Ufficio Tecnico Comunale le altre notizie necessarie all'espletamento della consulenza.

Il C.T.U. in adempimento dell'incarico conferitogli, in data 13.IX.2014, effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del signor , che si dichiara socio della esecutata società, e delle di lui madre;

Ergo, Il C.T.U. , risponde puntualmente ai quesiti posti dal Giudice:

I° QUESITO

Si è accertato che la documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 del c.p.c. è costituita da:



C:\ARKING SINERGIE\COMMESSE\0220 - 16 VLT 69-2014 (CTU\Consulenza\Testi\Relazione Tecnica CTU 254-2013.doc

SEDE LEGALE: Via Di Nettuno, 26 – 00049 Velletri (Roma) - SEDE OPERATIVA: Via San Crispino, 4 – 00049 Velletri (Roma); tel.-fax 0660661261; tel voip. 0692963377 faxel 06233206965 – e-mail: arkingsinergie@libero.it e-mail pec: ma.peretti@pec.archrm.it

- Esame documentazione procedura esecutiva immobiliare, redatta dal professionista delegato, Avv. Dott. Antonio TAGLIAFERRI di Velletri, allegato alla presente;
- Compravendita, avente oggetto gli immobili della presente procedura esecutiva, a rogito del Notaio Carlo Antonio TROJANI di Roma del 24-04-2008, Repertorio n° 71088, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II in data 07-05-2008 al n. 1786 Registro Particolare, al n. 2681 Registro Generale;
- Pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Velletri in data 02-05-2014 al n. 1500 Registro Particolare, al n. 1888 Registro Generale;

In ultimo è stata visionata la trascrizione relativa all'atto di pignoramento da parte dei soggetti procedenti , trascritta presso la Conservatoria dei RR.II.

di Velletri in data 02-05-2014 al n. 1500 Registro Particolare, al n. 1888 Registro Generale;

Con riferimento alle planimetrie catastali, si precisa che le stesse, indicate alla presente CTU, NON corrispondono esattamente allo stato dei luoghi, pertanto si allegano nuove planimetrie, redatte dalla CTU, a cui far riferimento.

2° QUESITO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da una abitazione indipendente in villa con garage e corte-giardino.

Abitazione indipendente in villa con garage e corte-giardino.

L'immobile è costituito da un fabbricato disposto su tre livelli più attiguo garage al piano seminterrato (primo livello), all'interno di un parco privato, con percorsi pedonali e carrabili, in parte pavimentati, ma per lo più lasciati allo stato grezzo (con massicciata in calcestruzzo), e con varie essenze arboree messe a dimora. L'abitazione, al piano seminterrato NON RESIDENZIALE, comprende un ampio spazio che si articola intorno alla scala elicoidale, due ripostigli (di cui uno lavanderia, verso il garage) due camere, due bagni, mentre al piano terra RESIDENZIALE (rialzato) vi sono due camere da letto (di cui una dotata di ripostiglio), due bagni, un ampio salone, una cucina, un portico, oltre alla scala di comunicazione fra i livelli, invece all'ultimo piano NON RESIDENZIALE è presente una soffitta con bagno. Sempre al piano seminterrato è presente un attiguo garage (dettagliato successivamente).

L'unità immobiliare ha accesso da Via Castello D'Ariano n° 124 B, (al catasto in Via Castello D'Ariano n° 124 Bis) nel Comune di Lariano (RM).

Il lotto su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare (identificata alla particella 2891), confina con le particelle 1429, 472, 1430, 1447, 2568, 93 e viabilità (Via Castello D'ariano e Via Paolo VI).

Il complesso immobiliare risulta meglio identificato alle seguenti coordinate geografiche 41°43'45,93'' N 12°49'45,96'' E (Rif. Google Earth).

Il fabbricato si trova in zona residenziale (zona omogenea B/2 di P.R.G.), ove sono presenti sia opere di urbanizzazione sia altre tipologie edilizie verosimili a quelle oggetto della presente relazione.

Le caratteristiche principali dell'unità immobiliare sono:

- Ingresso indipendente;
- Parco-giardino a servizio dell'abitazione in villa;
- Percorsi pedonali e carrabili, alcuni dei quali pavimentati con peperino e cotto;
- Facciata intonacata e tinteggiata, con finiture in mattoncini;
- Garage limitrofo all'abitazione, con accesso pedonale intercomunicante all'abitazione;
- Finestre lignee con vetrocamera, persiane lignee;
- Camino all'interno del soggiorno ed al piano seminterrato;
- Portone blindato

L'abitazione risulta così distribuita: attraverso un cancello metallico, interposto fra colonne in calcestruzzo allo stato grezzo, si arriva, con un percorso carrabile costituito anche esso da una base in calcestruzzo allo stato grezzo, al piano seminterrato, dove, un portoncino metallico, introduce ad un ampio locale dotato di camino, dove si articolano due camere e due bagni con finestra (e con lavabo, tazza, e punto doccia). Si precisa che tale piano seminterrato, risulta NON RESIDENZIALE, benché sia dotato di rifiniture e di impianto di riscaldamento con caloriferi metallici. Nell'ampio locale trova spazio un ripostiglio, un ulteriore accesso al giardino sovrastante e la possibilità di accedere direttamente, attraverso una scala interna ad un locale lavanderia e quindi al garage.

Dal locale del seminterrato è possibile accedere, mediante una scala elicoidale in muratura con gradini lapidei, seppur sprovvista di appropriata ringhiera, al piano soprastante RESIDENZIALE (piano Terra, rialzato), dove un disimpegno permette sia l'accesso all'esterno, attraverso un portoncino blindato, sia alle due camere da letto (una delle quali dotata di ripostiglio), ai due bagni con finestra, di cui uno con lavabo, bidet, tazza e doccia, e l'altro (non ultimato) con tazza e vasca, sia all'ampio soggiorno con camino (sprovvisto di finiture), sia alla cucina entrambi con accesso diretta al portico, che affaccia sul prospetto principale, a cui è possibile accedere anche pedonalmente dal cancello di accesso. Dalla scala si accede ulteriormente al piano soprastante NON RESIDENZIALE (piano soffitta), dove si trova un unico ambiente dotato di bagno con finestra lavabo, tazza e doccia; si precisa che dalla soffitta è possibile accedere al locale sottotetto mediante un'angusta entrata.

L'abitazione è termoautonoma con caloriferi tradizionali in alluminio.

L'impianto elettrico è dotato di salvavita.

Lo stato di conservazione globale interno è buono, ad eccezione di alcune finiture non presenti quali la porta interna al bagno del piano seminterrato, la porta interna del ripostiglio nella camera da letto al

piano terra, la porta a scrigno a livello del disimpegno del piano terra, il rivestimento interno del portoncino blindato al piano terra, la ringhiera della scala elicoidale interna; la facciata esterna si presenta in buone condizioni generali. Si evidenzia lo stato grezzo, a semplice getto di calcestruzzo delle aree esterne destinate alla fruizione carrabile, e della maggior parte delle scale esterne.

Le caratteristiche di finitura dell'abitazione sono:

- Ingresso all'abitazione del piano terra (rialzato) da portoncino blindato;
- Finestre lignee con vetrocamera, dotate di persiane lignee;
- Finiture in mattoncini a cornice degli infissi esterni;
- Porte interne in essenza lignea;
- Pavimento in monocottura;
- Pareti interne intonacate e tinteggiate;

Per quanto concerne il garage, esso trova accesso in prossimità del piano seminterrato abitativo, dove una porta metallica a doppia anta ne permette la fruizione. Il garage è dotato di areazione diretta, ricavata nella parte sommitale della porta metallica con grata, e l'interno si presenta rifinito con pavimentazione in monocottura ed impianto elettrico esterno in "canaletta". Nell'interno è presente un forno ed un barbecue inglobati in una struttura in mattoncini. Dal garage è possibile ispezionare la zona delle fondazioni. Dal garage è possibile accedere direttamente, mediante una scala, al piano seminterrato dell'abitazione.

I principali dati metrici sono:

- Super. Utile NON Residenziale Piano Seminterrato:	mq 200,00
- Super. Utile Residenziale Piano Terra, rialzato:	mq 136,10
- Super. Utile NON Residenziale Piano Terra, rialzato:	mq 1,80
- Super. Utile Portico Piano Terra, rialzato:	mq 47,50
- Super. Utile Loggia Piano Terra, rialzato:	mq 9,00
- Super. Utile NON Residenziale Piano Primo:	mq 18,46
- Super. Utile Garage:	mq 192,20

Gli attuali dati catastali sono:



CATASTO FABBRICATI:

Comune di Lariano (RM):

- Fog. 9 Part. 2891, Sub. 1 graffato Sub 2, PIANO T-1-S1, Cat. A/7 - Cl. 5 - vani 18
rendita € 2.277,57
- Fog. 9 Part. 2891, Sub. 3, PIANO S1, Cat. C/6 - Cl. 1 - Consistenza 196 mq.
rendita € 313,80

**CATASTO TERRENI**

Comune di Lariano (RM):

- Fog. 9 Part. 2891, ENTE URBANO Superficie 1287 mq.

3° QUESITO

Risulta la conformità sostanziale tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, tenendo presente che gli immobili distinti al catasto fabbricati non sono più in categoria F/3 (in corso di costruzione), ma esattamente come esplicitato al punto precedente; inoltre tutte le particelle al catasto terreni, ovvero ricadenti al Foglio 9 part. 475,474,476,1431,473 e 86 sono state soppresse avendo generato in definitiva, al medesimo foglio la particella 2891(Ente Urbano), come esattamente esplicitato al punto precedente.

**4° QUESITO**

Non si è proceduto alla presentazione di atti di aggiornamento catastale in quanto il bene alla data di sopralluogo presentava variazioni, sia rispetto allo stato assentito, sia rispetto alle planimetrie catastali in atti, pertanto il nuovo assetto planimetrico catastale dovrà necessariamente tener conto delle opere relative al ripristino dei luoghi e di sanatoria, come meglio esplicitato al successivo punto 6.

Si precisa che lo stato attuale dei luoghi è stato rilevato dal CTU, redigendo relative planimetrie in allegato.

**5° QUESITO**

Non è stato necessario ottenere il certificato di Destinazione Urbanistica in quanto i beni sottoposti a pignoramento sono costituiti da una abitazione in villa con corte-giardino pertinenziale: elementi saturi dal punto di vista urbanistico, e non terreni liberi.

6° QUESITO

Il C.T.U. ha effettuato accesso agli atti presso l'archivio comunale dell'Ufficio Tecnico, ed ha riscontrato la presenza di tre procedura nella sezione edilizia privata relativa alla costruzione oggetto di pignoramento.

FASC.=PRATICA 5196/2001 intestato a

Il complesso edilizio, riunito alla pratica 5776/2004, è stato edificato in virtù del PERMESSO DI COSTRUIRE n° 36 del 27-05-2004, prot 5598/2004.

Non risulta evidenza del rilascio del Certificato di Agibilità.

FASC.=PRATICA 5776/2004 intestato a

Il complesso edilizio, riunito alla pratica originaria 5196/2001, è stato edificato in virtù del PERMESSO DI COSTRUIRE n° 36 del 27-05-2004, prot 5598/2004.

Non risulta evidenza del rilascio del Certificato di Agibilità.

FASC.=PRATICA 5788/2004 intestato a

Il complesso edilizio , subisce una variante, ma l'ufficio tecnico DIFFIDA L'INIZIO DEI LAVORI, per cui questa pratica edilizia non ha seguito.

FASC.=PRATICA 5813/2004 intestato a

Il complesso edilizio è stato modificato in virtù dei "Nuovi Tipi" proposti in D.I.A. del 15-06-2004 in variante al PERMESSO DI COSTRUIRE n° 36 del 27-05-2004.

Non risulta evidenza del rilascio del Certificato di Agibilità.

Riguardo l'immobile oggetto di pignoramento, dalla comparazione dei grafici relativi ai procedimenti edili sopra indicati, risultano, rispetto allo stato dei luoghi, difformità distributive interne, prospettiche e dimensionali importanti che riguardano: - una maggior superficie del garage, - una diversa distribuzione architettonico-dimensionale del piano seminterrato con realizzazione di servizi igienici, locali e di accessi diretti verso l'esterno, - una diversa distribuzione architettonico-dimensionale del piano rialzato con l'eliminazione di un bagno, la realizzazione di un ripostiglio al posto di una camera, la variazione prospettica delle aperture e delle dimensioni di facciata, la diversa distribuzione del portico esterno e della loggia, la realizzazione di una centrale termica in aderenza non prevista in progetto, - una diversa distribuzione architettonico-dimensionale del piano primo con l'aggiunta di un bagno e della variazione prospettica delle aperture.

Si constata una migliore verosimiglianza con i relativi elaborati planimetrici catastale, redatti dal Geom. Nicola SBARAGLIA, seppur presentando anomalie al piano rialzato, non essendo correttamente rappresentato l'arretramento murale in corrispondenza dell'ingresso, e non essendo rappresentata una finestra in prossimità della cucina, **pertanto si rimanda integralmente allo stato dei luoghi rappresentato dal CTU nelle relative planimetrie allegate.**

A parere del CTU, le difformità presenti risultano sanabili secondo la normativa vigente mediante l'applicazione di sanzioni e del ripristino dei luoghi.

Le imposte per la sanatoria, a carico dell'aggiudicatario, sono evidenziati nel conteggio finale.

7° QUESITO

Non si sono effettuati più lotti ai fini della vendita, poiché si tratta di un unico immobile, ovvero di un'abitazione in villa con corte-giardino pertinenziale ed unico accesso da via Castello d'Ariano n° 124 Bis, ricadente nel Comune di Lariano al foglio 9 part. 2891 sub. 1 con graffato sub2, e al foglio 9 part. 2891 sub. 3

8° QUESITO

L'immobile è stato pignorato nella quota complessiva del 100% alla società esecutata, in virtù di atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Velletri in data 02-05-2014 al n. 1500 Registro Particolare, al n. 1888 Registro Generale.

9° QUESITO

Tutti i beni pignorati sono occupati dal Sig. (socio della società esecutata) con la propria famiglia, come dallo stesso dichiarato in sede di sopralluogo.

Inoltre, è stato accertato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Lariano, che alla data del 31/10/2014 risulta "iscritta la seguente famiglia in Via Castello D'Ariano 124/Bis:

E' stata espletata indagine S.I.A.T presso l'agenzia delle entrate ove risultano vari atti, che non riguardano la locazione di questo immobile.



10° QUESITO

Gli immobili, come detto al punto 9, sono occupati dal Sig. (socio della società esecutata) con la propria famiglia, come dallo stesso dichiarato in sede di sopralluogo.

**11° QUESITO**

Non esistono vincoli artistici, storici o di inalienabilità né l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

12° QUESITO

Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si detrarranno le spese che di norma si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 42.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
- quota di ammortamento (5%);
- imposizioni fiscali, (23%);

costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

$$R = €. 42.000,00 \quad S = 33\% \text{ di } R;$$

$S = €. 42.000,00 \times 33 : 100 = €. 13.860,00;$

$R - S = €. 42.000,00 - 13.860,00 = €. 28.140,00$ (canone netto).

Capitalizzazione del canone netto ($R - S$) : $r = V$, ove $r = 0,030$;

$€. 28.140,00 : 0,030 = €. 938.000,00$.



STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie utile, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

- a) Super. Utile NON Residenziale Piano Seminterrato:

$$\text{mq } 200,00 * € 1.500,00/\text{mq} = € 300.000,00$$

- b) Super. Utile Residenziale Piano Terra, rialzato: $\text{mq } 136,10 * € 2.500,00/\text{mq} = € 340.250,00$

- c) Super. Utile NON Residenziale Piano Terra, rialzato:

$$\text{mq } 1,80 * € 900,00/\text{mq} = € 1.620,00$$

- d) Super. Utile Portico Piano Terra, rialzato: $\text{mq } 47,50 * € 1.000,00/\text{mq} = € 47.500,00$

- e) Super. Utile Loggia Piano Terra, rialzato: $\text{mq } 9,00 * € 1.000,00/\text{mq} = € 9.000,00$

- f) Super. Utile NON Residenziale Piano Primo: $\text{mq } 18,46 * € 1.500,00/\text{mq} = € 27.690,00$

- g) Super. Utile Garage: $\text{mq } 192,20 * € 900,00/\text{mq} = € 172.980,00$

€ 899.040,00

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo degli immobili stimato:

$$(\text{€. } 938.000,00 + \text{€. } 899.040,00) : 2 = \text{€. } 918.520,00$$



A detrarre spese per sanatoria e ripristino dei luoghi, con scorporo
eccedenza superficie non assentita a carico aggiudicatario



€ -218.520,00

Rimanenza €. 700.000,00.

Valore finale del bene pignorato **€. 700.000,00**



Velletri 12-11-2014

Con Perfetta Osservanza

Il C.T.U.

F.to Dott. Ing. Arch. Manuel PERETTI



ALLEGATI:

- Riepilogo per il bando di vendita (due pagine);
- Verbale di sopralluogo (una pagina);
- Doc. Catastale Visure e mappe (ventuno pagine);
- Planimetrie di Rilievo redatte dal CTU (tre pagine);
- Stralcio documentazione tecnica acquisita (otto pagine);
- Copia Permesso di Costruire n° 36/2014 (quattro pagine);
- Copia Atto di Compravendita, Notaio Antonio TROJANI, Rep. 71088 Racc. 14184 (cinque pagine);
- Doc. fotografica (n. 55 fotogrammi);
- Corrispondenza Agenzia delle entrate (sette pagine);
- Certificato Contestuale di Residenza (una pagina);
- Copia "Relazione del delegato all'esame della documentazione ipo-catastale" a cura del delegato, Avv. Antonio TAGLIAFERRI di Velletri (dieci pagine).



C:\ARKING SINERGIE\COMMESSE\V0220 - 16 VLT 69-2014 (CTU \Consulenza\Testi\Relazione Tecnica CTU 254-2013.doc

12

SEDE LEGALE: Via Di Nettuno, 26 – 00049 Velletri (Roma) - SEDE OPERATIVA: Via San Crispino, 4 – 00049 Velletri (Roma); tel.-fax 0660661261; tel voip. 0692963377 faxel 06233206965 – e-mail: arkingsinergie@libero.it e-mail pec: ma.peretti@pec.archrm.it