

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA

PROCEDURA ESECUTIVA n. **696/2012** R.G.Es.
(Udienza **03/06/2014**)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Parte Procedente

PROMOSSA DA: **UNICREDIT S.p.A. (già Unicredit Corporate Banking S.p.A.)**, con sede sociale in Roma Via Alessandro Specchi, 16 e con Direzione Generale in Milano Piazza Cordusio P.I. n. 00348170101 e per essa **UNICREDIT Credit Management Bank S.p.A.** con sede in Verona, Piazzetta Monte n.1, società appartenente al Gruppo Bancario Unicredit- Albo dei Gruppi Bancari cod. 3135.1 P.I. n. 02659940239 rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Janari (CF JNRLGU30R24D773S) con studio in Roma, Via Cassiodoro n.19 ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Rossella Colombo in Velletri, Corso della Repubblica n. 179.

INTERVENUTI: **FINAMCA SPA**
rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Raimondi e dall'Avv. Luigia Zarone con domicilio eletto in Colleferro in via Salvo D'Acquisto, n.19

Esecutato

NEI CONFRONTI DI: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott. **R. AUDINO**

STUDIO TECNICO

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
via S. Agostino I^a trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
P. I.V.A. 07918431003
Email am.campagna@archiworld.it
Tel/Fax 069719478
cell. 3471151317

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rinvio al

Rinvio al
ASTE GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare del 26/07/2012, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di XXXXXXXX il 23/08/2012, notificato all'esecutato, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, dall'Ufficiale Giudiziario in data XX/XX/XXXX(Cfr. all. "1/C"), trascritto presso l'ufficio provinciale di XXXX, Circoscrizione XXXX2, il XX/XX/XXXX, presentazione n.X, Reg. Gen. n.XXXX, Reg. Part. n.XXXX (Cfr. all. "1/D"), a favore di **UNICREDIT S.p.A. (già Unicredit Corporate Banking S.p.A.)**, con sede sociale in XXXX (RM) (parte procedente) si richiede al Tribunale di XXXXXXXX, l'esecuzione forzata, dei seguenti cespiti:

Quote di proprietà' : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/1

1. **APPARTAMENTO SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.
2. **APPARTAMENTO SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.
3. **APPARTAMENTO SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.
4. **APPARTAMENTO SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.
5. **APPARTAMENTO SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.
6. **AREA DI CORTE PERTINENZIALE A FABBRICATO SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX.
7. **ABITAZIONE IN VILLINI SITO IN VIA XXXXXXXXXXXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX., CAT. A/7.
8. **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.
9. **LOCALE ADIBITO A STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX, CAT. C/6.
10. **LOCALE ADIBITO A NEGOZI E BOTTEGHE SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX, CAT. C/1.
11. **GARAGE O AUTORIMESSA SITO IN VIA XXXXXXXX N.XXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.

12. **LOCALE ADIBITO A MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX, CAT. C/2.
13. **LOCALE ADIBITO A NEGOZI E BOTTEGHE SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX, CAT. C/1.
14. **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO IN VIA XXXXXXXX N.XX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.
15. **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO IN VIA XXXXXXXX N.XX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.
16. **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO IN VIA XXXXXXXX N.XX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.
17. **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE IN FABBRICATO SITO IN VIA XXXXXXXX N.XX**, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.
18. **TERRENO SITO IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX**, CENSITO AL N.C.T. AL FG.XX, P.LLA XXX.

LA SCRIVENTE PRECISA CHE:

-GLI IMMOBILI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I NUMERO 1-4 NON SONO APPARTAMENTI **MA SONO TETTOIE**

-L'IMMOBILE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON IL NUMERO 2 NON E' UN APPARTAMENTO **MA E' UN PORTICO**

-GLI IMMOBILI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I NUMERI 3-5 NON SONO APPARTAMENTI **MA SONO LOCALI DEPOSITI**

-L'IMMOBILE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON IL NUMERO 11 NON E' UN NEGOZIO **MA E' UNA CANTINA**

-GLI IMMOBILI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON IL NUMERO 13-14 NON SONO APPARTAMENTI **MA E' UN UNICO UFFICIO**

-SULLA PART. XXX DEL FG. XX ANNESSO AGLI IMMOBILI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I NUMERI 1-2-5 INSISTONO **LOCALI DEPOSITI CENSITI AL CATASTO ALLA PART. XXX SUB X-X-X-X** CHE NON E' POSSIBILE ESTRAPOLARE DALLA PROCEDURA, IN OGGETTO, IN QUANTO TRATTASI DI UN UNICO FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

-NON E' POSSIBILE ESTRAPOLARE DALLA PROCEDURA LA **PART. XXX**, IN QUANTO TRATTASI DEL TERRENO SU CUI INSISTONO I BENI PIGNORATI.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma Giudice R. Audino, in data 05/02/2014, ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Arch. Anna Maria Campagna con studio professionale in Carpineto XXXXno, via S. Agostino la trav. n. 12, come da Verbale di giuramento dell'esperto (Cfr. all. "2A/B") del 05/02/2014, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento, ripetendo la formula di rito, e riceveva i seguenti quesiti:

- 1) **verificare**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno XXXX, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti 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 (calpestable) 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 in dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati 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 per lo strumento urbanistico;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno XXXX, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio XXXX, 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 pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla 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. 1087;
- 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 provati 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 servitu' 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 prezzioli stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibilità 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13) **referire** 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 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 nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

- 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 somXXXXXX 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 all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 20) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

SOPRALLUOGHI

1) In data **28/03/2014** la sottoscritta inviava alla parte, con lettera Raccomandata la comunicazione che fissava il sopralluogo, presso gli immobili oggetto di pignoramento, per il giorno **04/04/2014** alle ore **15.00** (Cfr. all. "3/A1").

2) In data **02/04/2014**, la scrivente riceve, via fax dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la richiesta di rinviare il sopralluogo in data **08/02/2014** alle ore **16.00** (Cfr. all. "3/A2").

3) In data **08/02/2014** alle ore **16.00**, la scrivente si è recata presso gli immobili, oggetto della presente, e alla presenza

- del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per gli immobili siti in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: Villino e altri immobili in fase di costruzione** (Cfr. all. 3/B)

4) In data **09/02/2014** alle ore **15.00**, la scrivente si è recata presso gli immobili, oggetto della presente, e alla presenza

- del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per gli immobili siti in **via XXXXXXXX: Negozio e Autorimesse** (Cfr. all. 3/C)

ha eseguito il rilievo fotografico e strumentale degli immobili, come da verbale di sopralluogo, allegati alla presente.

5) In data **10/04/2014** alle ore **15.00**, la scrivente si è recata presso gli immobili, oggetto della presente, e alla presenza

- del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per gli immobili siti in **via XXXXXXXX: Locali Magazzino al P.T., Uffici al P.1°, Appartamenti al P.2°** (Cfr. all. 3/D)

ha eseguito il rilievo fotografico e strumentale degli immobili, come da verbale di sopralluogo, allegati alla presente.

QUESITO N°1:

verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno XXXX, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);

➤ Alla presente relazione è allegata la documentazione, redatta dall'esperto nominato **Notaio Renato Greco**, Notaio in XXXXXXXXXXXX (XX), con studio in Corso Filippo Turati n.20, che ripota quanto segue (Cfr. all. "4"):

A. DEBITORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

B. ESECUTATI: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C. IMMOBILI PIGNORATI: in Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) e precisamente:

1. **Appartamento** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX
2. **Appartamento** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX
3. **Appartamento** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX
4. **Appartamento** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX
5. **Appartamento** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX
6. **Area di corte pertinenziale a fabbricato** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio XX, mn. XXX
7. **Abitazione in villini**, via S.Giudico, censito al N.C.E.U. al foglio XX, mn. XXX, sub.XXX, categ. A/7;
8. **Locale adibito a stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX, categ. C/6;
9. **Locale adibito a negozi e botteghe** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX, categ. C/1;
10. **Locale adibito a magazzini e locali deposito** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX foglio XX, mn. XXX, sub.XXX, categ. C/2;

11. **Locale adibito a magazzini e locali deposito** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX, categ. C/1;
12. **Abitazione di tipo popolare** in via XXXXXXXX n. XX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX
13. **Abitazione di tipo popolare** in via XXXXXXXX n. XX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX
Abitazione di tipo popolare in via XXXXXXXX n. XX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX
Abitazione di tipo popolare in via XXXXXXXX n. XX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX
14. **Garage o autorimesse** in via XXXXXXXX n. XXX, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX
15. **Terreno** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX n. XXX, foglio XX
16. **Fabbricato in corso di costruzione** in Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX n. 170, foglio XX, mn. XXX, sub.XXX

Pignoramento notificato il 21/08/2012, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXX il 16/10/2012 al n. XXXX di form., a favore di UNICREDIT SPA.

D) PROVENIENZA:

- immobili di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5)

- atto di donazione a rogito del Notaio Adolfo de Rienzi di XXXXXXXXXXXX dell'XX/XX/XXXX, rep. XXXX, trascritto a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXXX di form. con cui l'esecutato riceveva l'intera piena proprietà (bene personale) del Terreno foglio XX mn.XXX di are 17.90 (su quale sono poi sorti gli immobili oggetto di esecuzione) da XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

- immobili di cui ai punti 6)

- atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio Giorgi di XXXX del XX/XX/XXXX, rep. XXXX, trascritto a XXXXXXXX il XX/11/XXXX al n. XXXX di form. con cui l'esecutato acquistava la piena proprietà della quota indivisa pari a 5/6, come bene personale da XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXX.

- immobili di cui ai punti 7)

- atto di compravendita a rogito del Notaio Adolfo de Rienzi di XXXXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX, rep. XXXX, trascritto a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXXX di form. con cui l'esecutato, celibe, acquistava la piena proprietà da XXXXXXXXXXXXXXXX.

- immobili di cui ai punti 8) e 9)

- atto di compravendita per autentica Notaio Adolfo de Rienzi di XXXX del XX/XX/XXXX, rep. XXXX, trascritto a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXXX di form. con cui l'esecutato, celibe, acquistava la piena proprietà da XXXXXXXXXXXXXXXX.

- immobili di cui ai punti 10), 11), 12), 13), 14), 15)

- atto di compravendita a rogito del Notaio Adolfo de Rienzi di XXXXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX, rep. XXXX, trascritto a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXXX di form. con cui l'esecutato acquistava la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, da XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

- immobili di cui ai punti 17) e 18)

- atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio Giorgi di XXXX del XX/XX/XXXX, rep. XXXX, trascritto a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXXX di form. con cui l'esecutato acquistava la piena proprietà della quota indivisa pari a 5/6, come bene personale da XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXX.

E) CATASTO:

a) nella provenienza

Immobili di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5)

NTC - foglio XX, mn.XXX, semin. arbor.2, are 17.90

Immobili di cui ai punti 6)

NTC - foglio XX, mn.XXX, semin. arbor.2, are 3.28

Immobili di cui ai punti 7)

NTC - foglio XX, mn.XXX, are 0.80

Immobili di cui ai punti 8) e 9)

NCEU

- scheda n. XXXX UTE di XXXX del XX.XX.XXXX

- scheda n. XXXX UTE di XXXX del XX.XX.XXXX

Immobili di cui ai punti 10) e 11)

NCEU - scheda n. XXXXXXXXX, Appartamento

immobili di cui ai punti 12), 13), 14), 15), rispettivamente:

NCEU

- scheda n. XXXXXXXXX, Appartamento

Immobili di cui al punto 16)

NCEU - foglio XX, mn.XX sub. XXX, Garage

Immobili di cui ai punti 17) e 18)

NTC - foglio XX, mn.XXX, are 3.28

NCEU - foglio XX, mn.XXX, sub XXX, fabbricato n corso di costruzione.

b) nella trascrizione del pignoramento :

- 1) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Nat.A
- 2) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Nat.A
- 3) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Nat.A
- 4) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Nat.A
- 5) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Nat.A
- 6) foglio XX mn. XXX , Nat.corte o resede
- 7) foglio XX mn. XXX sub.XXX Nat.A/7
- 8) foglio XX mn. XXX sub.XXX Nat.C/6
- 9) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Nat.C/1
- 10) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Nat.Magazzini e loc. deposito
- 11) foglio XX mn. XXX sub.XXX Nat.C/1
- 12) foglio XX mn. XXX sub.XXX Nat.A/4
- 13) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Nat.A/4
- 14) foglio XX mn. XXX sub.XXX Nat.A/4
- 15) foglio XX mn. XXX sub.XXX Nat.A/4
- 16) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Nat.Garage
- 17) foglio XX mn. XXX Nat.T, are 3,28
- 18) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Nat.C fabbr. In corso di costr.

c) attualmente:

- 1) foglio XX mn. XXX sub.XXX, in corso di costruzione, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX, P.T;
- 2) foglio XX mn. XXX sub.XXX, in corso di costruzione, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX, P.T;
- 3) foglio XX mn. XXX sub.XXX in corso di costruzione, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX, P.T;
- 4) foglio XX mn. XXX sub.XXX, in corso di costruzione, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX, P.T;
- 5) foglio XX mn. XXX sub.XXX, in corso di costruzione, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX, P.S1;
- 6) foglio XX mn. XXX area urbana di mq.17, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX, P.T;
- 7) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Categ.A/7, cl.1,vani 10.5 RC. Euro 976,10, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX, P. T-1-2.

8) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Cat..C/6, cl. 5, mq.25, RC. Euro 67.14, via XXXXXXXX, P.S1, int.1;

tutti in ditta all'esecutato per 1/1 di proprietà.

9) foglio XX mn. XXX sub.XXX, Cat..C/1, cla. 5, mq.24, RC. Euro 594.96, via XXXXXXXX, P.T, int.8

in ditta a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 6/18 di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/18 di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 3/18 di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/18 di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXX per 3/18 di proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/18 di proprietà e XXXXXXXXXXXXXXX per 3/18 di proprietà.

10) foglio XX, mn. XXX sub.XXX, Cat..C/2, cl. 2, mq.121, RC. Euro 99.99, via XXXXXX n. X, P.T;

11) foglio XX, mn. XXX sub.XXX, Categ.C/2, classe 5, mq.12, RC. Euro 16.73, via XXXXXX n. X, P.T;

12) foglio XX, mn. XXX sub.XXX, Cat..A/4, cl. 2, vani 3,5, RC.Euro 155.45, via XXXXXXXXXXX n. X, P.2, Int.4;

13) foglio XX, mn. XXX sub.XXX, Cat..A/4, cl. 2, vani 3, RC.Euro 133.25, via XXXXXX n. XX, P.1, Int.3;

14) foglio XX, mn. XXX sub.XXX, Cat..A/4, cl. 2, vani 3, RC.Euro 133.25, via XXXXXX n. X, P.1, Int.2;

15) foglio XX, mn. XXX sub.XXX, Cat..A/4, cl. 2, vani 3,5, RC.Euro 155.45, via XXXXXX n. XX, P.2, Int.5;

16) foglio XX, mn. XX sub.XXX, Cat.C/6, cl.3, mq.93, RC.Euro 177.71, via XXXXXXXX n.XXX, P.S1, Int.A

tutti in ditta all'esecutato per 1/1 di proprietà.

17) foglio XX, mn. XX sub.XXX Semin.Arbor.2, are 03.28, RD Euro 2.03, RA. Euro 0.68;

in ditta a XXXXXXXXXXXXXXX per 1/1 di proprietà da verificare e XXXXXXXXXXXXXXX per 5/6 di proprietà bene personale

18) foglio XX, mn. XXX sub.XXX in corso di costruzione, XXXXXXXXXXXXXXX n.XXX, P.T;

quest'ultimo in ditta a XXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà dell'area - da verificare. XXXXXXXXXXXXXXX per 5/6 di proprietà bene personale e 1000/1000 di proprietà superficaria - da verificare.

F) CREDITORI IPOTECARI: come da certificato notarile ipocatastale risultano i seguenti creditori ipotecari:

- **FORM. XXX ipoteca volontaria** iscritta in data XX.XX.XXXX a favore della Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino S.c.r.l., gravante su foglio XX, mn. XXX sub. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e sub.X, contro l'esecutato;

- **FORM. XXX ipoteca giudiziale** iscritta in data XX.XX.XXXX in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di XXXX in data XX.XX.XXXX, rep. XXXXX, a favore di Unicredit SpA, contro l'esecutato, gravante su tutti quanti gli immobili pignorati.

G) INTERVENTI: FINANCA SPA

RISPOSTA SPECIFICA AI QUESITI

1) CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE: depositato nei termini certificato notarile ipocatastale in data XX novembre XXXX.

- 2) ISTANZA DI VENDITA: depositata nei termini in data XX ottobre XXXX (notifica precetto e pignoramento regolare).
- 3) DATI CATASTALI : corretti.
- 4) DESCRIZIONE IMMOBILI: nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione la descrizione catastale degli immobili è conforme alle provenienze.
- 5) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: come da certificato notarile ipocatastale c'è continuità di trascrizioni nel ventennio, salve le precisazioni di cui sotto.

Primi atti di provenienza ultraventennale

Immobili di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5)

- Atto di donazione a rogito Notaio Adolfo de Rienzi di XXXXXXXXXXXX dell'XX.XX.XXXX, rep. XXXX, trascritto a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX al n. XXXX di form.

Immobili di cui ai punti 6)

- Atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Giorgi di XXXX dell'XX.XX.XXXX, rep. XXXXX, trascritto a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX al n. XXXX di form.

Immobile di cui al punto 7)

- Atto di compravendita a rogito Notaio Adolfo de Rienzi di XXXXXXXXXXXX del XX.XX.XXXX, rep. XXXX, trascritto a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX al n. XXXX di form.

Immobile di cui al punto 8), 9)

- Atto di compravendita a rogito Notaio Adolfo de Rienzi di XXXX del XX.XX.XXXX, rep. XXXX, trascritto a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX al n. XXXX di form.

Immobili di cui ai punti 10), 11), 12), 13), 14), 15)

- Atto di compravendita a rogito Notaio Adolfo de Rienzi di XXXX del XX.XX.XXXX, rep. XXXXX, trascritto a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX al n. XXXX di form.

Immobile di cui al punto 16)

- Atto di compravendita a rogito Notaio Adolfo de Rienzi di XXXX del XX.XX.XXXX, rep. XXXXX, trascritto a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX al n. XXXX di form.

Immobile di cui al punto 17), 18)

- Atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Giorgi di XXXX dell'XX.XX.XXXX, rep. XXXXX, trascritto a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX al n. XXXX di form.

Iscrizioni regolari.

- 6) TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI ESECUTATI E LORO REGIME PATRIMONIALE: vedi sopra.
- 7) ALTRI CREDITORI IPOTECARI, COMPROPRIETARI O ASSIMILATI: nessuno.
- 8) AVVISI EX ART. 498 C.P.C.: nessuno.

OSSERVAZIONI

NULLA

N.B.

Pende opposizione, ma il G.E. non ha sospeso l'esecuzione.

////////////////////////////////////



- Vista la documentazione fornita dal Dott. **Avvocato Luigi Janari** (Cfr. all. "5"), con studio in XXXX, Via Cassiodoro n.19, si riporta quanto riportato sul Certificato Notarile, depositato in Cancelleria XX/XX/XXXX.

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DI XXXXXXXXXXXXXXXX E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTESI NEL VENTENNIO SUDDETTO :



1) a favore di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 5/6 (cinque sestimi), bene personale

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto);
- **XXXXXX XXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto);
- **XXXXXX XXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto);
- **XXXXXX XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto);
- **XXXXXX XXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto);

Atto di compravendita a rogito del Notaio Giorgio Giorgi di XXXX in data **XX/XX/XXXX rep. n. XXXXX/XXXX** (Cfr. all. "6/B"), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, il XX/XX/XXXX, al n. XXXX di Registro Generale e al n. XXXX di Registro Particolare.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava le porzioni immobiliari di seguito descritte.

Oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) Catasto Terreni Foglio XX, Particella XXX, Natura T – terreno, 3011 centiare.
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) Catasto Terreni Foglio XX, Particella XXX, Natura T – terreno, 3 ettari e 28 centiare, loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. civico XXX
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) Catasto Fabbricati Foglio XX, Particella XXX, sub. XXX, Natura C – Fabbricato in corso di costruzione, loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. civico XXX, piano T.



2)a favore di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto);
- **XXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota indivisa pari ad 1/6 (un sesto);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/6 (un sesto).

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l'intera proprietà.

Dichiarazione di Successione in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduta il XX/XX/XXXX n.X, vol.XXX, registrata presso l'ufficio del registro di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, trascritta a XXXX in data XX/XX/XXXX al n.XXXX del Reg. Gen. e n.XXXX di Reg. Part. (Cfr. all. "6/C")

Oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Terreni Foglio XX, Particella XXX, Natura T – terreno, 3011 centiare.
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Terreni Foglio XX, Particella XXX, Natura T – terreno, 328 centiare
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX, Particella XXX, sub. XXX, Natura C – Fabbricato in corso di costruzione, loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.civico XXX, piano T.

3)a favore di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l'intera proprietà.

contro:

- **XXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l'intera piena proprietà.

Sentenza emessa dalla pretura di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX **Rep.n.XXXXXX**(Cfr. all. "6/E"), trascritta presso l'Agenzia del territorio di XXXX, servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n.XXXX di Registro Generale e n. XXXX di Registro Particolare.

Oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)

Catasto Terreni Foglio XX, Particella XXX, Natura T – terreno,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)

Catasto Terreni Foglio XX, Particella XX, Natura T – terreno,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

4)a favore di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni, per l'intera piena proprietà.

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX;

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Atto di compravendita a rogito notaio Adolfo de Rienzi, di XXXX, del **XX/XX/XXXX**, rep. n. **XXXXX**, trascritto il XX/XX/XXXX, presentazione n. XXXX, reg. gen. XXXX, reg. part. XXXX (Cfr. all. "24/A").

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava la porzione immobiliare di seguito descritta.

Oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)

Catasto Fabbricati Foglio XX, Particella XX, sub. XXX, Natura G – Garage o autorimessa, via XXXXXXXX n. XXX, piano S1.

5)a favore di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà.

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, celibe, per l'intera proprietà

Decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX **Rep.n. XXX** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n. XXXX di Reg. Gen. e al n. XXX di Reg. Part. Con il quale è stata trasferita al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX la porzione immobiliare appresso descritta (Cfr. all. "24/B").

Oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)

Catasto Fabbricati denuncia n. XXXX/XX, Natura G – Garage o autorimessa, via XXXXXXXX n. XXX.

6)a favore di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni, per l'intera piena proprietà.

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 45/270 (quarantacinque duecentosettantesimi);

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 45/270 (quarantacinque duecentosettantesimi);

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 10/270 (dieci duecentosettantesimi).

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 40/270 (quaranta duecentosettantesimi);

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 40/270 (quaranta duecentosettantesimi);

- **XXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 45/270 (quarantacinque duecentosettantesimi);

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 45/270 (quarantacinque duecentosettantesimi);

Atto di compravendita a rogito notaio Adolfo de Rienzi, di XXXX, del **XX/XX/XXXX, rep. n. XXXXX**, trascritto presso l'Agenzia del territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare il XX/XX/XXXX, al n. XXXX Reg. Gen., n. XXXX Reg. Part. (Cfr. all. "28/A").

Con il quale il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava, tra l'altro, le porzioni immobiliari di seguito descritte:

oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXXXXX Natura M – Magazzino, mq. 25, via XXXXXXXXXXXX n. XX.
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, via XXXXXXXXXXXX n. XX.
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, via XXXXXXXXXXXX n. XX.
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, via XXXXXXXXXXXX n. XX.
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, via XXXXXXXXXXXX n. XX.
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, via XXXXXXXXXXXX n. XX.

7) a favore di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/27 (un ventisettesimo).
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/27 (un ventisettesimo);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/27 (un ventisettesimo);

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/9 (un nono);

Dichiarazione di Successione in morte del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il XX/XX/XXXX n.X, vol.XXX, registrata presso l'ufficio del registro di Fabriano il XX/XX/XXXX, trascritta presso l'Agenzia del territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX al n.XXXX del Reg. Gen. e n.XXXX di Reg. Part. (Cfr. all. "28/B")

Oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXX
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXX
Natura A – Appartamento
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXX
Natura A – Appartamento
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXX
Natura A – Appartamento
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXX
Natura A – Appartamento
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXX
Natura A – Appartamento

8) a favore di:

- **XXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/6 (un sesto);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/6 (un sesto);

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/3 (un terzo);

Dichiarazione di Successione in morte del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il XX/XX/XXXX n.XX, vol.XXX, registrata presso l'ufficio del registro di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, trascritta presso l'Agenzia del territorio di XXXX,

16

Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX al n.XXXX del Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part. (Cfr. all. "28/C")

Oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX, Natura C3, mq.25, Via XXXXXXXXXXXX n.XX
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 4,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano terra, interno 1
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 1, interno 2
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 1, interno 3
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 2, interno 4
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 2, interno 5

9)a favore di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 6/54 (sei cinquantaquattresimi);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 6/54 (sei cinquantaquattresimi);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 4/54 (sei cinquantaquattresimi);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 4/54 (sei cinquantaquattresimi);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 4/54 (sei cinquantaquattresimi);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 12/54 (dodici cinquantaquattresimi);

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 2/3 (due terzi);

Dichiarazione di Successione in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il XX/XX/XXXX n.XX, vol.XXX, registrata presso l'ufficio del registro di

17

XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, trascritta presso l'Agenzia del territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXXX in data XX/XX/XXXX al n.XXX del Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part. (Cfr. all. "28/D")

Oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX, Natura C3, mq.25, Via XXXXXXXXXXXX n.XX
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 4,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano terra, interno 1
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.X, piano 1, interno 2
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 1, interno 3
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 2, interno 4
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 2, interno 5

10)a favore di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 3/54 (tre cinquantaquattresimi);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 3/54 (tre cinquantaquattresimi);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 2/54 (due cinquantaquattresimi);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 2/54 (due cinquantaquattresimi);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 2/54 (due cinquantaquattresimi);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 6/54 (sei cinquantaquattresimi);
- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 9/54 (nove cinquantaquattresimi);

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà della quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo);

Dichiarazione di Successione in morte della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il XX/XX/XXXX n.XX, vol.XXX, registrata presso l'ufficio del registro di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, trascritta presso l'Agenzia del territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX al n.XXX del Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part. (Cfr. all. "28/E")

Oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX, Natura C3, mq.25, Via XXXXXXXXXXXX n.XX
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 4,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano terra, interno 1
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 1, interno 2
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 1, interno 3
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 2, interno 4
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n.XXXXXXXXXX Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 2, interno 5

11)a favore di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, celibe, per l'intera piena proprietà.

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugata in regime di separazione dei beni, per l'intera piena proprietà.

Scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Renato de Rienzi presso l'Agenzia del territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare il XX/XX/XXXX, al n.XXXX reg. gen., n. XXXX reg. part. (Cfr. all. "13")

Con il quale il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistava, le porzioni immobiliari di seguito descritte:

oggetto:

"Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di recente costruzione, sito in XXXXXXXXXXXX, alla località XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con ingresso principale dalla Via XXXXXXXX n. XXX, edificato su parte del terreno riportato in Catasto al foglio XX, particella XX e precisamente:

- A) Locale, ad uso garage, sito al piano interrato, con accesso da due rampe di discesa che iniziano dalla Via XXXXXXXXX snc, e distinto con il n.X, della superficie di circa mq 25, confinante con la rampa di accesso, lo stesso acquirente e terrapieno a due lati;
- B) Locale, ad uso negozio, sito al piano terra, con ingresso dalla Via XXXXXXXXX n.XXX, della superficie di circa mq.25, confinante con distacco verso via XXXXXXXXX, proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, lo stesso acquirente e distacco verso Fosso XXXXXXXXXXXX.

Dette porzioni immobiliari non figurano ancora allibrate nel N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXX (XX), sono state denunciate con schede registrate all'U.T.E. di XXXX il XX/XX/XXXX rispettivamente al n.XXXX il locale interrato ed al n.XXXX il locale negozio.

12)a favore di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, celibe, per l'intera piena proprietà.

contro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per l'intera proprietà.

Atto di compravendita a rogito notaio Renato de Rienzi, di XXXXXXXXXXXX, del XX/XX/XXXX, **Rep. n.XXXX/XXXX**, trascritto presso l'Agenzia del territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare il XX/XX/XXXX, al n.XXXX reg. gen., n. XXXX reg. part. (Cfr. all. "6/A")

Con il quale il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava la porzione immobiliare di seguito descritta:

oggetto:

"Casa di abitazione sita in XXXXXXXXXXXX, alla Via XXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX sviluppatasi su due piani, piano terra e primo, intercomunicanti tra loro a mezzo di scala interna, e composto di camera, cameretta, cucina, piccolo gabinetto a piano terra e di due camere, cameretta e bagno al piano primo, confinante con terreno di proprietà dello stesso acquirente da tre lati e con XXXXXX XXXXX.

La casa in parola insiste su area riportata al N.C.T. del Comune di XXXXXXXXXXXX al foglio XX particella XXX di are 0,80 come F.U. d'accertare".

13)a favore di:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, celibe, per l'intera piena proprietà.

contro:

- **XXXXXX XXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Atto di donazione a rogito notaio Renato de Rienzi, di XXXXXXXXXXXX, del XX/XX/XXXX, **rep. n.XXXX/XXXX**, trascritto presso l'Agenzia del territorio di

XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare il XX/XX/XXXX, al n.XXXX reg. gen., n. XXXX reg. part. (Cfr. all. "6/D")

Con il quale al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX veniva donato l'immobile di seguito descritta:

oggetto:

"Terreno agricolo sito in XXXXXXXXXXXX alla località XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di natura seminativo-arborato della superficie di are 24.20 confinante con la strada, XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXXXX e con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri, riportato al N.C.T. del comune di XXXXXXXXXXXX alla partita XXXX, foglio XX fra la maggior consistenza della particella XXX di are 17.90 e fra la maggiore consistenza della particella XXX di are 71.30, tuttavia da distinguersi in Catasto come segue: foglio XX particella XXX are 15.00 e particella XXX are 9.20".

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI PER IL PERIODO ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTI DI CUI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

1)a favore di:

BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESIANO S.C.R.L., sede in Bergamo (BG), C.F.00208220160

a carico di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per l'intera proprietà.

Ipoteca volontaria iscritta il XX/XX/XXXX al n. XXXX di Reg. Gen. al n.XXX di Reg. Part. per Lire 750.000.000 di cui Lire 500.000.000 per capitale, a garanzia di un mutuo concesso dalla BANCA POPOLARE DI BERGAMO al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in data XX/XX/XXXX con atto a rogito del Notaio Giovanni Giuliani di XXXX rep.n.XXXXX

oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, vani 4, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano T;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, vani 3, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 1;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, vani 3, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 1;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, vani 3, Via XXXXXXXXXXXX n.X, piano 2;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano 2;

21

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. X, Natura C3 – Laboratorio per arti e mestieri, mq. 35, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano T;

2)a favore di:

UNICREDIT S.P.A., con sede a XXXX (XX), C.F.00XXXX70101 per l'intera proprietà

a carico di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l'intera piena proprietà.

Ipoteca giudiziale iscritta il XX/XX/XXXX al n. XXXX di Reg. Gen. al n.XXX di Reg. Part. per Euro 350.000,00, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale civile di XXXX in data XX/XX/XXXX capitale Euro 335.579,96

oggetto:

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A – Appartamento, Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A – Appartamento, Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A – Appartamento, Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A – Appartamento, Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A – Appartamento, Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura CO – Corte o Resede, Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A7 – Abitazione in villini, Via XXXXXXXXXXXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XX sub. XXX, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XX sub. XXX, Natura C1 – Negozi e botteghe, Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura C1 – Negozi e botteghe, Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A4 –
Abitazione di tipo popolare, Via XXXXXXXXXXXX n.XX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A4 –
Abitazione di tipo popolare, Via XXXXXXXXXXXX n.XX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A4 –
Abitazione di tipo popolare, Via XXXXXXXXXXXX n.XX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura A4 –
Abitazione di tipo popolare, Via XXXXXXXXXXXX n.XX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XX sub. XXX, Natura G – Garage o
Autorimessa, Via XXXXXXXXXX n.XXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Terreni Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura T – Terreno, Loc.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX;
- Comune di XXXXXXXXXXXX (XX)
Catasto Fabbricati Foglio XX Particella XXX sub. XXX, Natura C – Fabbricato
in corso di costruzione, Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX;

NOTA BENE:

LA SCRIVENTE, FIN DA QUESTO MOMENTO, HA RITENUTO OPPORTUNO
SUDDIVIDERE I BENI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, IN **N. 9 LOTTI.**

PREMESSA

A SEGUITO DI SOPRALLUOGO LA SCRIVENTE HA POTUTO VERIFICARE CHE LA
DESCRIZIONE DI ALCUNI IMMOBILI **NON CORRISPONDE** A QUELLA CHE NE
VIENE FATTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

**1) APPARTAMENTO IN FABBRICATO SITO A XXXXXXXXXXXX (XX) IN LOC.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI
XXXXXXXXXXXX (RM) AL FOGLIO XX, PART. XXX, SUB. XXX.
TRATTASI DI UNA TETTOIA**

**2) APPARTAMENTO IN FABBRICATO SITO A XXXXXXXXXXXX (XX) IN LOC.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI
XXXXXXXXXXXX (XX) AL FOGLIO XX, PART. XX, SUB. XXX.
TRATTASI DI UN PORTICO DI PERTINENZA DI 4 LOCALI MAGAZZINO INDIVIDUATI
ALLA PARTICELLA XXX SUBB. X-X-X-X CHE NON SONO OGGETTO DI
PIGNORAMENTO.**

**3) APPARTAMENTO IN FABBRICATO SITO A XXXXXXXXXXXX (XX) IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI XXXXXXXXXXXX (XX) AL FOGLIO XX, PART. XXX, SUB. XXX.
TRATTASI DI UN LOCALE MAGAZZINO**

**4) APPARTAMENTO IN FABBRICATO SITO A XXXXXXXXXXXX (XX) IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI XXXXXXXXXXXX (XX) AL FOGLIO XX, PART. XXX, SUB. XXX.
TRATTASI DI UNA TETTOIA**

**5) APPARTAMENTO IN FABBRICATO SITO A XXXXXXXXXXXX (XX) IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI XXXXXXXXXXXX (XX) AL FOGLIO XX, PART. XXX, SUB. XXX.
TRATTASI DI UN LOCALE MAGAZZINO.**

Pertanto, abbiamo:

LOTTO 1

ABITAZIONE IN VILLINO, SITA IN XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX, POSTO AL PIANO T-1°-2°, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XX, SUB.XXX

FABBRICATO (AUTORIMESSA), SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XXX

TETTOIA IN LEGNO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.

TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XXX

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (PORTICO), SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (MAGAZZINO), SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.

LOCALE MAGAZZINO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO S1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XXX.

Oltre n. 2 terreni circostanti:

AREA DI CORTE PERTINENZIALE AL FABBRICATO SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, AREA URBANA . 17 MQ.

TERRENO IN LOCALITA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, FOGLIO XX PARTICELLA XXX

LOTTO 2

LOCALE ADIBITO A STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), IN VIA XXXXXXXXX (LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), POSTO AL PIANO S1, INTERNO 1, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XX, SUB.XXX

LOTTO 3

LOCALE NEGOZIO/BOTTEGA, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), IN VIA XXXXXXXXX (LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), POSTO AL PIANO T., INTERNO 8, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XX, SUB. XXX OGGI SUB XXX

LOTTO 4

GARAGE O AUTORIMESSA, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), IN VIA XXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO S1, INTERNO A, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XX, SUB.XXX

LOTTO 5

LOCALE MAGAZZINO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), IN VIA XXXXXXXXXXXX N.X (LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), POSTO AL PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XXX OGGI XXX

LOTTO 6

CANTINA, SITA IN XXXXXXXXXXXX (XX), IN VIA XXXXXXXXXXXX N.X (LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), POSTO AL PIANO T., CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XXX

LOTTO 7

UFFICIO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), IN VIA XXXXXXXXXXXX N.XX (N.XX), POSTO AL PIANO 1°, INTERNO 3, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XX

UFFICIO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), IN VIA XXXXXXXXXXXX N.X (N.XX), POSTO AL PIANO 1°, INTERNO 2, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XXX

OGGI FUSI IN UN UNICO UFFICIOO



LOTTO 8

APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (RM), IN VIA XXXXXXXXXXXX N.X (N.XX), POSTO AL PIANO 2°, INTERNO 4, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XXX

LOTTO 9

APPARTAMENTO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), IN VIA XXXXXXXXXXXX N.XX, POSTO AL PIANO 2°, INTERNO 5, CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXX, SUB.XXX



Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO 1

- **ABITAZIONE IN VILLINO** - censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XXX, SUB XXX
- **AUTORIMESSA** - censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XXX, SUB XXX
- **TETTOIA** - censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XXX, SUB XXX
- **TETTOIA** - censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XXX, SUB XXX
- **PORTICO** - censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XXX, SUB XXX
- **LOCALE MAGAZZINO** - censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XXX, SUB XXX
- **LOCALE MAGAZZINO** - censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XXX, SUB XXX
- **AREA DI CORTE PERTINEZIALE** - censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XXX
- **TERRENO** - censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XXX

immobili siti in XXXXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX

Proprietario attuale:

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX:

PER L'ABITAZIONE IN VILLINO

a seguito di **Atto di compravendita** (Cfr. all. 6/A), a rogito del notaio Renato de Rienzi di XXXXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX Rep. n.XXXX/XXXX trascritto presso l'Agencia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXXX Reg. Part.

acquistava dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX in XXXXXX la piena proprietà del fabbricato che insiste su area distinta al N.C. al foglio XX mappale XXX per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX:

"casa di abitazione sita in XXXXXXXXXXXX, alla Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX sviluppatasi su due piani, piano terra e primo, intercomunicanti tra loro a mezzo di scala interna, e composto di camera, cameretta, cucina, piccolo gabinetto a piano terra e di due camere, cameretta e bagno al primo confinante con terreno di proprietà dello stesso acquirente da tre lati e con XXXXXX XXXXX...."

PER L'AUTORIMESSA ed il TERRENO (PART. XXX) :

a seguito di **Atto di compravendita** (Cfr. all. 6/B), a rogito del notaio Giorgio Giorgi di XXXX del XX/XX/XXXX Rep.n.XXXXX/XXXX trascritto presso l'Agencia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXXX Reg. Part.

acquistava dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX i diritti di 5/6 del terreno di mq 328

27

distinto al N.C.T. al foglio XX mappale XXX e locale garage in corso di costruzione allo stato grezzo censito al N.C.E.U. al foglio XX mappale XXX sub. XXX per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 5/6

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX:

"terreno di circa mq. 328.

Locale garage in corso di costruzione attualmente allo stato grezzo costituito da strutture portanti e blocchetti in tufo con copertura in legno, posto al piano terra civico XXX"

Dichiarazione di Successione in morte n.X, vol.XXX (Cfr. all. 6/C), registrata presso l'ufficio del registro di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, trascritta a XXXX in data XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg. Gen. e n.XXXX di Reg. Part., a seguito della morte della Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** il XX/XX/XXXX con la quale XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX **ereditano** per la quota indivisa pari a 1/6 la piena proprietà del terreno distinto al N.C.T. al foglio XX mappale XXX e locale garage in corso di costruzione allo stato grezzo censito al N.C.E.U. al foglio XX mappale XXX sub. XXX oggetto di pignoramento per le seguenti quote:

XXXXXXXXXX XXXXXXXX 1/6 piena proprietà

XXXXXX XXXXXXXX 1/6 piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/6 piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX:

"terreno foglio XX particella XXX consistenza 328 centiare

Fabbricato in corso di costruzione foglio XX particella XXX sub. XXX"

PER IL TERRENO PART. XXX(SUL QUALE INSISTONO I SUB. XXX/XXX/XXX/XXX/XXX)

a seguito di **Atto di donazione** (Cfr. all. 6/D), a rogito del notaio Renato de Rienzi del XX/XX/XXXX rep.n.XXXX/XXXX trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXXX Reg. Part.

riceveva in donazione dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la piena

proprietà del terreno distinto al N.C.T. al foglio XX particella XXX sul quale sono edificati parte degli immobili del seguente lotto oggetto di pignoramento:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX:

“terreno agricolo sito in XXXXXXXXXXXX alla località XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di natura seminativo-arborato della superficie di are 24,20 confinante con la strada, XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXXXX e con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri, riportato al N.C.T. del Comune di XXXXXXXXXXXX alla partita XXXX, foglio XX fra la maggior consistenza della particella XXX di are 17.90 e fra la maggior consistenza della particella XXX di are 71.30, tuttavia da distinguersi in Catasto come segue: Foglio XX particella XXX are 15.00 e particella XXX are 9.20”

Sentenza emessa (Cfr. all. 6/E), dalla Pretura di XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. n.XXXX Reg. Part. trascritto presso l’Agenzia del territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXXXXXX, il XX/XX/XXXX con cui la Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX riceve, dal Sig. **XXXXXX XXXXX** nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX la piena proprietà del terreno, oggetto di pignoramento distinto al Catasto Terreni al Foglio 49, Particella XXX, Natura T – terreno, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, oggetto di pignoramento, e del terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio XX, Particella XXX, Natura T – terreno, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (RM), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX:

“terreno foglio XX particella XXX e terreno foglio XX particella XXX (poi XXX) ””

Ordinanza di affrancazione (Cfr. all. 6/F), emessa in data XX/XX/XXXX dal Pretore di XXXXXXXXXXXX, Dott. Lucio di Lallo, e registrata all’Ufficio del Registro di XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXXX vol. XXX Mod. III in virtù della quale la Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX viene assegnato il seguente immobile:

“Terreno sito in XXXXXXXXXXXX riportato in Catasto al fg. XX mappali XXX (ex XXX/a) – XXX – XXX (ex XXX/b) – XXX (ex XXX/c) – XXX della sup. di Ha 1.89.54 a confine con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX, strada pubblica”

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 (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Per il Villino (part. XXX sub XXX)

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n.XXX in zona a carattere prettamente agricolo, lontano dal centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXX (Cfr. all. 7), con terreno circostante, sui quali insistono altri fabbricati, oggetto pignoramento.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Villino unifamiliare sviluppatosi su n. 3 piani fuori terra, piano T. - 1° e P.2° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala interna, con veranda al piano terra, in corrispondenza del prospetto principale e laterale sinistro. Il tutto circondato da un giardino circostante poco curato e delimitato da recinzione, costituita da rete metallica e paletti in ferro.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto (Cfr. all. "8/A").

Tutte e quattro le facciate, del villino, in oggetto, sono intonacate e tinteggiate di color bianco in scarso stato manutentivo e conservativo.

Gli infissi sono in alluminio color oro con persiane color oro, mentre gli infissi della veranda al piano terra, sono di alluminio ma di colore bianco. Il portone d'ingresso dalla veranda all'abitazione è sempre in alluminio e di colore bianco.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

L'accesso all'unità immobiliare, in questione, avviene attraverso la veranda che circonda la casa su due lati, completamente chiusa con grandi finestroni con infissi in alluminio. I pavimenti sono in ceramica e il soffitto di copertura della veranda è a tetto in legno.

Nella veranda è presente un piccolo bagno delle stesse caratteristiche della veranda: pavimenti in ceramica e soffitto in legno, con pareti rivestite fino all'altezza del tetto con piastrelle di ceramica.

Dalla veranda possiamo accedere all'abitazione, attraverso due porte in alluminio che immettono, una direttamente nella cucina ed un'altra nell'ampio soggiorno: un piccolo disimpegno permette di accedere al bagno.

Dal soggiorno, attraverso una scala in muratura rivestita in marmo e con ringhiera in legno e ferro, si accede la piano superiore, dove troviamo la zona notte.

Nella zona notte un discreto corridoio distribuisce un bagno, e tre camere da letto di cui una abbastanza piccola mentre le altre due sono molto ampie; dal disimpegno possiamo accedere inoltre sul balcone con affaccio in corrispondenza del prospetto posteriore con pavimentazione e ringhiera in ferro in scarso stato manutentivo.

Sempre dal disimpegno, attraverso una porta in legno e una scala in muratura allo stato grezzo, si accede al piano secondo sottotetto, dove si trova una piccola soffitta con murature anch'esse allo stato grezzo e una copertura in pannelli.

Sia la zona giorno che la zona notte, si presentano con pavimenti in ceramica: di buona qualità nel piano terra e discreta qualità nel piano primo; tutte le pareti sono tinteggiate. La cucina, ha le pareti rivestite, di maioliche in ceramica di discreta qualità. Il bagno, del piano terra, risulta avere pavimenti e pareti maiolicati con ceramiche di discreta qualità sono presenti tracce di umidità. Il bagno, del piano superiore, risulta avere anch'esso pavimenti e pareti maiolicati con ceramiche di buona qualità.

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10;
- i pavimenti, sono in ceramica di buona qualità nel piano terra e discreta qualità nel piano superiore;
- i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica e corredati di lavabo, bidè, water, doccia e vasca;
- tutte le stanze hanno le pareti intonacate;
- le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento, è munito di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio;

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

Per l'autorimessa (part. XXX sub. XXX)

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n.XXX in zona a carattere prettamente agricolo, lontano dal centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXX (Cfr. all. 7), con terreno circostante, sui quali insistono altri fabbricati, oggetto pignoramento.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di un fabbricato, in evidente stato di abbandono, adiacente al villino, in corrispondenza del prospetto laterale destro, ma con accesso in corrispondenza del prospetto posteriore del villino.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto (Cfr. all. "8/B").

Le strutture più antiche sono realizzate in muratura, mentre le tamponature, evidentemente di recente costruzione sono state realizzate in mattoni forati. Le facciate esterne sono allo stato grezzo, il tutto si presenta in scarso stato manutentivo e conservativo.

Non sono presenti infissi ad eccezione di una finestra in alluminio color oro e la porta di ingresso all'autorimessa in ferro. La struttura della copertura è in travi di legno ricoperta da pannelli.

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni non sono realizzati;
- non sono presenti i pavimenti;
- non sono presenti infissi.

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- le pareti esterne sono allo stato grezzo in scarso stato manutentivo;
- la porta d'ingresso all'autorimessa è in ferro;



NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.

Per la Tettoia in legno (part. XXX sub. XXX)

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n.XXX in zona a carattere prettamente agricolo, lontano dal centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7"), con terreno circostante, sui quali insistono altri fabbricati, oggetto pignoramento.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di una tettoia, in evidente stato di abbandono e in parte crollata.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto (Cfr. all. "8/C").

La struttura, adiacente al muro di recinzione, è stata realizzata in legno, non sono presenti tamponature né basamenti di nessun tipo e la copertura risulta per la maggior parte dismessa.



NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.

Per la Tettoia in legno e lamiera (part. XXX sub. XXX)

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n.XXX in zona a carattere prettamente agricolo, lontano dal centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXX (Cfr. all. 7"), con terreno circostante, sui quali insistono altri fabbricati, oggetto pignoramento.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di una tettoia, in evidente stato di abbandono e in parte crollata.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto (Cfr. all. "8/D").



La struttura è stata realizzata in legno in aderenza al locale magazzino (subb. X-X-X-X) e al muro di confine con altra proprietà.

La copertura in parte crollata è stata realizzata con struttura in legno e copertura in lamiera grecata.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.

Per il Portico (part. XXX sub. XXX) piano terra

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n.XXX in zona a carattere prettamente agricolo, lontano dal centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7"), con terreno circostante, sui quali insistono altri fabbricati, oggetto pignoramento.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di un portico in corso di costruzione di pertinenza di un locale magazzino (non oggetto di pignoramento) con strutture portanti in cemento armato. La copertura è a tetto a doppia falda, in cemento.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto (Cfr. all. "8/E").

Non sono presenti infissi.

Riassumendo:

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- la struttura portante è in cemento armato;
- la copertura a tetto è in cemento;
- non sono presenti infissi.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA DA COMPLETARE.

Per il Magazzino (part. XXX sub. XXX) piano interrato

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n.XXX in zona a carattere prettamente agricolo, lontano dal centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7"), con terreno circostante, sui quali insistono altri fabbricati, oggetto pignoramento.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di un fabbricato facente parte di una struttura di maggiore consistenza, in corso di costruzione, ma non oggetto di pignoramento.

La struttura portante è in cemento armato, mentre le tamponature sono state realizzate parte in forati e parte sempre in cemento, il tutto risulta principalmente interrato su tre

33

lati, tranne l'ingresso, in quanto le tre pareti laterali fuoriescono per una altezza di circa un metro dal piano di campagna.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto (Cfr. all. "8/F").

L'unità immobiliare, in questione, è costituita da un ampio locale con grandi pilastri portanti circolari in cemento armato, da una cantina più piccola, priva di aperture verso l'esterno ed da un altro locale magazzino con ingresso indipendente, privo di aereazione/illuminazione naturale.

Il locale principale viene illuminato solo attraverso una buca priva di infisso in corrispondenza del prospetto posteriore, non vi sono altri infissi fatta eccezione per la grande porta di ingresso, in ferro e pannelli di plastica.

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- le pareti sono ancora allo stato grezzo;
- non sono presenti i pavimenti;
- non sono presenti infissi.

Il locale magazzino E' PRIVO di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- le pareti esterne sono allo stato grezzo in scarso stato di conservazione.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE SI PRESENTA DA COMPLETARE.

Per il Locale Magazzino (part. XXX sub. XXX)

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n.XXX in zona a carattere prettamente agricolo, lontano dal centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7"), con terreno circostante, sui quali insistono altri fabbricati, oggetto pignoramento.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Si tratta di un fabbricato in corso di costruzione, in evidente stato di abbandono.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto (Cfr. all. "8/G").

Le strutture sono state realizzate in cemento e muratura in mattoni di tufo. Le facciate esterne sono allo stato grezzo, il tutto si presenta in scarso stato manutentivo e conservativo.

Non sono presenti infissi ad eccezione di una struttura in ferro posizionata sul prospetto principale completamente aperto. La struttura della copertura è in latero cemento.

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- non sono presenti i pavimenti;

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- le pareti esterne sono allo stato grezzo in scarso stato manutentivo;

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto:

villino

SUPERFICIE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE			
PIANO T.	cucina	mq.	13.10
	soggiorno	mq.	37.80
	disimpegno	mq.	2.00
	wc 1	mq.	6.60
	wc 2	mq.	2.30
	veranda	mq.	91.50
	SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	mq.	153.30
	SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE	mq.	174.40
PIANO 1°	disimpegno	mq.	9.70
	wc	mq.	8.90
	letto 1	mq.	16.00
	letto 2	mq.	15.50
	letto 3	mq.	9.20
	SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	mq.	59.30
	SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE	mq.	79.90
TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE		mq.	212.60
TOTALE SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE		mq.	254.30
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			
P. T.	Portico = mq 102.10 viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq. e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente)	mq.	$25 \times 30\% = 7.5$ $(102.10 - 25) \times 10\% = 1.54$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

P.1°	Balcone = mq 14.10 viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq. e al 10% per la quota eccedente , se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente)	mq.	14.10 mq x 30% = mq 4.23
P.2°	Vani accessori = mq 13.00 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq.	13.00 mq x 50% = mq 6.50
	TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	mq.	19.77

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Residenziale = **mq 212.60**
 Superficie Lorda Residenziale = **mq 254.30**
 Superficie Utile non Residenziale = **mq 19.77**

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE ALTRI IMMOBILI			
P.T. Part. 452 sub. 503	AUTORIMESSA = mq 59.25 i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno computati nella misura del 50	mq	59.25 mq x 50% = mq 29.62
P.T. Part. 192 sub. 505	TETTOIA = mq 16.40 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali portici e patii e simili, computata nella misura: del 35% fino alla superficie di mq 25 cadauna, l'eccedenza al 10%	mq	16.40 mq x 35% = mq 5.74
P.T. Part. 192 sub. 502	TETTOIA = mq 13.30 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali portici e patii e simili, computata nella misura: del 35% fino alla superficie di mq 25 cadauna, l'eccedenza al 10%	mq	13.30 mq x 35% = mq 4.65
P.T. Part. 192 sub. 503	PORTICO = mq 29.64 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali portici e patii e simili, computata nella misura: del 35% fino alla superficie di mq 25 cadauna, l'eccedenza al 10%	mq	25 mq x 35% = mq 8.75 (29.64-25)x10%= mq 0.46

P.T. Part. 192 sub. 506	MAGAZZINO = mq 89.30 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	89.30 mq x 25% = mq 22.32
P.T. Part. 192 sub. 504	MAGAZZINO = mq 27.50 i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; del 25% qualora non comunicanti	mq	27.50 mq x 25% = mq 6.87
P.T. Part. 884	AREA DI CORTE = mq 17 viene stimata nella correlazione a S.U. pari al 10% della S.U.R., fino alla concorrenza della superficie utile netta e al 2% per la quota eccedente	mq	17 mq x 10% = mq 1.70
P.T. Part. 887	TERRENO = mq 328 viene stimata nella correlazione a S.U. pari al 10% della S.U.R., fino alla concorrenza della superficie utile netta e al 2% per la quota eccedente	mq	212.60mq x 10% = mq 21.26 (328-212.60) x 2% = mq 2.31

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Residenziale	254.30 x 100% = mq 254.30	254.30	VILLINO	P.T. P.1°
Superficie Non Residenziale	25 x 30% = 7.5 (102.10-25) x 10% = 1.54	9.04	PORTICO	P.T.
	14.10 mq x 30% = mq 4.23	4.23	BALCONE	P.1°
	13.00 mq x 50% = mq 6.50	6.50	VANO ACCESSORIO	P.2°
Superficie Non Residenziale altri immobili	59.25 x 50% = mq 29.62	29.62	AUTORIMESSA	P.T.
	16.40 x 35% = mq 5.74	5.74	TETTOIA	P.T.
	13.30 x 35% = mq 4.65	4.65	TETTOIA	P.T.
	25 mq x 35% = mq 8.75 (29.64-25)x10%= mq 0.46	9.21	PORTICO	P.T.
	89.30 x 25% = mq 22.32	22.32	LOCALE MAGAZZINO	P.S1.

	27.50 x 25% = mq 6.87	6.87	LOCALE MAGAZZINO	P.T.
	17 x 10% = mq 1.70	1.70	AREA DI CORTE PERTINENZIALE	P.T.
	212.60 x 10% = mq 21.26 (328 - 22.60) x 2% = 2.31	23.57	TERRENO	P.T.
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	377.75		

ARROTONDABILI A MQ 378



➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del XX/XX/XXXX, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al (Cfr. all.9/A-B-C-D-E-F-G-I-L-M-N-O-P):

VILLINO (Cfr. all.9/D)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. A/7, Cl.1, Cons. 10.5 vani, Rendita Euro 976.10*

NON È STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI.

AUTORIMESSA (Cfr. all.9/E1-E2)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

ESSENDO ACCATASTATO COME FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE IN DATA XX/XX/XXXX (Cfr. all. 9/E2) LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE ON LINE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, DOCFA PER ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO IN VIRTU' DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. C/6, Cl.2, Cons. 47 mq, Rendita Euro 75.25*

INOLTRE LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI VOLTURA N. XXXXXX DEL XX/XX/XXXX PERCHÉ L'IMMOBILE ERA INTESTATO OLTRE CHE ALL'ESECUTATO ANCHE A XXXXXXXXXXXXXXXX.



Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

TETTOIA IN LEGNO (Cfr. all.9/F1-F2)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, in corso di costruzione.*

ESSENDO ACCATASTATO COME FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE IN DATA XX/XX/XXXX (Cfr. all. 9/F2) LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE ON LINE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, DOCFA PER ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO IN VIRTU' DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. C/7, Cl.U, Cons. 16 mq, Rendita Euro 18.18*

TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA (Cfr. all.9/G1-G2)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

ESSENDO ACCATASTATO COME FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE IN DATA XX/XX/XXXX (Cfr. all. 9/G2) LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE ON LINE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, DOCFA PER ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO IN VIRTU' DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. C/7, Cl.U, Cons. 13mq, Rendita Euro 14.77*

PORTICO (Cfr. all.9/H)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

NON È PRESENTE PRESSO LA BANCA DATI DEL CATASTO LA PLANIMETRIA DEL FABBRICATO.

N.B. CONSIDERANDO CHE L'IMMOBILE IN QUESTIONE FA PARTE DI UN COMPLESSO EDILIZIO DI MAGGIOR CONSISTENZA, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ACCATASTARLO, PERTANTO ALLA DATA DI OGGI RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

LOCALE MAGAZZINO SEMINTERRATO (Cfr. all.9/I)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

NON È PRESENTE PRESSO LA BANCA DATI DEL CATASTO LA PLANIMETRIA DEL FABBRICATO.

N.B. CONSIDERANDO CHE L'IMMOBILE IN QUESTIONE E' ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE E CHE E' STATO REALIZZATO IN MANIERA ECCESSIVA RISPETTO AL TITOLO ABILITATIVO CHE NE AUTORIZZAVA LA COSTRUZIONE LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ACCATASTARLO, PERTANTO ALLA DATA DI OGGI RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

LOCALE MAGAZZINO (Cfr. all.9/L1-L2)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

ESSENDO ACCATASTATO COME FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE IN DATA XX/XX/XXXX (Cfr. all. 9/L2) LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE ON LINE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, DOCFA PER ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO IN VIRTU' DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. C/2, Cl.5, Cons. 22 mq, Rendita Euro 30.68*

AREA ESTERNA (Frazionamento del XXXX - Cfr. all.9/M-N-O-P)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, SEMINATIVO ARBOR., ARE 3 – CA 28, R.D. 2,03, R.A.0,68*

INOLTRE LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI VOLTURA N. XXXXXXXX DEL XX/XX/XXXX PERCHE' L'IMMOBILE ERA INTESTATO OLTRE CHE ALL'ESECUTATO ANCHE A XXXXXXXXXXXXXXXX.

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, AREA URBANA, CONS. 17 MQ.*

➤ **Confinanti:**

Gli immobili, siti sulla particella XXX confinano con Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, p.IIa XXX, part. XXX, p.IIa XXX e XXX salvo altri.

Gli immobili, siti sulla particella XXX confinano con Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, p.IIa XXX e XXX, p.IIa XXX, XXX, XXX, XXX,XXX salvo altri.

Il terreno particella XXX confina con Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, p.IIa XXX e XXX, p.IIa XXX salvo altri.

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 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 degli immobili contenuta nell'Atto di pignoramento, NON corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

LA SCRIVENTE PRECISA CHE:

-GLI IMMOBILI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I NUMERO 1-4 NON SONO APPARTAMENTO **MA SONO TETTOIE**

-L'IMMOBILE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON IL NUMERO 2 NON E' UN APPARTAMENTO **MA E' UN PORTICO**

-GLI IMMOBILI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I NUMERI 3-5 NON SONO APPARTAMENTI **MA SONO LOCALI DEPOSITI**

-SULLA PART. XXX DEL FG. XX ANNESSO AGLI IMMOBILI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I NUMERI 1-2-5 INSISTONO **LOCALI DEPOSITI INDICATI CON I SUBB X-X-X-X** CHE NON E' POSSIBILE ESTRAPOLARE DALLA PROCEDURA IN OGGETTO, IN QUANTO TRATTASI DI UN UNICO FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

-INOLTRE NON E' POSSIBILE ESTRAPOLARE DALLA PROCEDURA IL TERRENO DISTINTO CON LA **PART. XXX**, IN QUANTO TRATTASI DEL TERRENO SU CUI INSISTONO ALCUNI DEI BENI PIGNORATI.

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;

A seguito del sopralluogo, la scrivente, ha provveduto:

VILLINO (Cfr. all.9/D)

- Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. A/7, Cl.1, Cons. 10.5 vani, Rendita Euro 976.10

NON È STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI.

AUTORIMESSA (Cfr. all.9/E1-E2)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

ESSENDO ACCATASTATO COME FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE IN DATA XX/XX/XXXX (Cfr. all. 9/E2) LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE ON LINE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, DOCFA PER ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO IN VIRTU' DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. C/6, Cl.2, Cons. 47 mq, Rendita Euro 75.25*

INOLTRE LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI VOLTURA N. XXXXXX DEL XX/XX/XXXX PERCHE' L'IMMOBILE ERA INTESTATO OLTRE CHE ALL'ESECUTATO ANCHE A XXXXXXXXXXXXXXXX.

TETTOIA IN LEGNO (Cfr. all.9/F1-F2)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, in corso di costruzione.*

ESSENDO ACCATASTATO COME FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE IN DATA XX/XX/XXXX (Cfr. all. 9/F2) LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE ON LINE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, DOCFA PER ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO IN VIRTU' DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. C/7, Cl.U, Cons. 16 mq, Rendita Euro 18.18*

TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA (Cfr. all.9/G1-G2)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

ESSENDO ACCATASTATO COME FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE IN DATA XX/XX/XXXX (Cfr. all. 9/G2) LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE ON LINE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, DOCFA PER ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO IN VIRTU' DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. C/7, Cl.U, Cons. 13mq, Rendita Euro 14.77*

PORTICO (Cfr. all.9/H)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

NON È PRESENTE PRESSO LA BANCA DATI DEL CATASTO LA PLANIMETRIA DEL FABBRICATO.

N.B. CONSIDERANDO CHE L'IMMOBILE IN QUESTIONE FA PARTE DI UN COMPLESSO EDILIZIO DI MAGGIOR CONSISTENZA, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ACCATASTARLO, PERTANTO ALLA DATA DI OGGI RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

LOCALE MAGAZZINO SEMINTERRATO (Cfr. all.9/I)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

NON È PRESENTE PRESSO LA BANCA DATI DEL CATASTO LA PLANIMETRIA DEL FABBRICATO.

N.B. CONSIDERANDO CHE L'IMMOBILE IN QUESTIONE E' ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE E CHE E' STATO REALIZZATO IN MANIERA ECCESSIVA RISPETTO AL TITOLO ABILITATIVO CHE NE AUTORIZZAVA LA COSTRUZIONE LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ACCATASTARLO, PERTANTO ALLA DATA DI OGGI RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

LOCALE MAGAZZINO (Cfr. all.9/L1-L2)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. F/3, in corso di costruzione.*

ESSENDO ACCATASTATO COME FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE IN DATA XX/XX/XXXX (Cfr. all. 9/L2) LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE ON LINE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO, DOCFA PER ULTIMAZIONE DEL FABBRICATO IN VIRTU' DEL QUALE, L'IMMOBILE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, ALLA DATA DI OGGI, RISULTA DISTINTO AL:

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. C/2, Cl.5, Cons. 22 mq, Rendita Euro 30.68*

AREA ESTERNA (Frazionamento del XXXX - Cfr. all.9/M-N-O-P)

- *Fg.XX Part.IIa XXX, SEMINATIVO ARBOR., ARE 3 – CA 28, R.D. 2,03, R.A.0,68*

INOLTRE LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI VOLTURA N. XXXXXXXX DEL XX/XX/XXXX PERCHE' L'IMMOBILE ERA INTESTATO OLTRE CHE ALL'ESECUTATO ANCHE A XXXXXXXXXXXXXXXX.

- Fg.XX, Part.IIa XXX AREA URBANA, CONS. 17 MQ.



QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "10"):

ZONA E – ZONA AGRICOLA – SOTTOZONA E2

Comprende tutto il territorio in cui si esercita l'attività agricola con l'esclusione delle aree a bosco.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $I_f = 0,03$ mc/mq ai sensi del D.M. 2 aprile XXXX n.1444. Tale indice riguarda soprattutto le abitazioni.

Per le sole attività destinate specificatamente e inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa un'ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario: $I_f = 0,04$ mc/mq. L'altezza massima consentita è di ml. 7,50 fuori terra.

Fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo (Silos, elevatori, ecc.).

Il lotto minimo edificabile è di mq. 10.000, per i distacchi valgono le già citate norme di carattere generale. Distanza dei fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7,50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che, per ragioni squisitamente igienico sanitarie, dovranno rispettare un minimo di mt. 15,00 dai confini, fermo restando per le distanze dalle strade quanto disposto dal D.I. n. 1404 del 1 aprile XXXX.

Non si richiede il lotto minimo limitatamente alla edificazione di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.) sempre che tali costruzioni assorbono solo il 50% dell'indice fondiario fissato in 0.04 mc/mq per gli annessi agricoli e la dimensione del lotto non risulti, comunque, inferiore ai mq. 2000.

Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo rimane stabilito nella misura di mq. 10.000.

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno XXXX, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio XXXX, n.47;

In data **XX/XX/XXXX** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "11/A"), circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue:



VILLINO:

1. che l'immobile è stato realizzato senza titolo abilitativo **nel 1962** (Cfr. all. "6/A" atto del XXXX) quindi precedente al 1° settembre 1967
2. che in data **XX/XX/XXXX**, viene rilasciata dal comune di XXXXXXXXXXXX Concessione Edilizia in Sanatoria n. XXX, alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (all'epoca proprietaria dell'immobile) per i lavori di "Costruzione di fabbricato per civile abitazione" sito in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX (Cfr. all. "11/B").

AUTORIMESSA (PART. XXX SUB XXX):

1. che l'immobile è stato realizzato senza titolo abilitativo precedente al 1° settembre 1967 (Cfr. all. "6/B" atto del XX/XX/XXXX).
2. che in data XX/XX/XXXX, viene rilasciata dal comune di XXXXXXXXXXXX la Concessione Edilizia in Sanatoria n. XXX, alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (all'epoca proprietaria dell'immobile) per i lavori di "Costruzione di fabbricato per civile abitazione" sito in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX (Cfr. all. "11/B").

TETTOIA IN LEGNO (PART. XXX SUB XXX):

1. che l'immobile è stato realizzato senza titolo abilitativo.
2. che in data XX/XX/XXXX con prot. n. XXXX, Pratica n. XXX, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, presenta presso il Comune di XXXXXXXXXXXX **Domanda di Sanatoria D.L. XXXXXX, L. XXXXXX**(Cfr. all. "11/D").

Alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**, pertanto OCCORRE presentare presso il comune, la documentazione necessaria per il completamento della pratica edilizia, almeno quella necessaria per riuscire ad individuare con precisione l'immobile in questione, considerando che agli atti, è presente solo il modello della domanda di sanatoria con i versamenti effettuati:

- a) relazione tecnica
- b) documentazione fotografica
- c) elaborato architettonico
- d) accatastamento

TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA GRECATA (PART. XXX SUB XXX):

1. che l'immobile è stato realizzato senza titolo abilitativo.

2. che in data **XX/XX/XXXX** con prot. n. XXXX, Pratica n. XXX, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, presenta presso il Comune di XXXXXXXXXXXX **Domanda di Sanatoria D.L. XXXXXX, L. XXXXXX**(Cfr. all. "11/E").

Alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**, pertanto OCCORRE presentare presso il comune, la documentazione necessaria per il completamento della pratica edilizia, almeno quella necessaria per riuscire ad individuare con precisione l'immobile in questione, considerando che agli atti, è presente solo il modello della domanda di sanatoria con i versamenti effettuati:

- a) relazione tecnica
- b) documentazione fotografica
- c) elaborato architettonico
- d) accatastamento



PORTICO (PART. XXX SUB XXX):

1. che in data **XX/XX/XXXX**, viene rilasciata dal comune di XXXXXXXXXXXX la Concessione Edilizia in Sanatoria n. XXX, alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (all'epoca proprietaria dell'immobile) per i lavori di "*Costruzione di fabbricato per civile abitazione*" sito in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX (Cfr. all. "11/B").
2. che in data **XX/XX/XXXX**, viene rilasciata dal comune di XXXXXXXXXXXX la Concessione Edilizia n. X (di cui è stato possibile recuperare solo la concessione edilizia) (Cfr. all. "11/C").
3. che in data **XX/XX/XXXX** è avvenuto il **sequestro del cantiere** da parte della Polizia Municipale, per totale difformità alla Concessione Edilizia rilasciata.
4. che in data **XX/XX/XXXX** è stata emessa **ordinanza di sospensione dei lavori**.
5. che in data **XX/XX/XXXX** è stata notificata **ingiunzione di demolizione** di opere abusive.
6. che in data **XX/XX/XXXX** è stata notificata l'ordinanza di **revoca di demolizione** di opere abusive in virtù della Sentenza del Tribunale Amm. Reg. per il Lazio (Cfr. all. "11/F").
7. che in data **XX/XX/XXXX**, viene rilasciata dal comune di XXXXXXXXXXXX la Concessione Edilizia n. XX, al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX per i lavori di "*Ristrutturazione fabbricato ad uso magazzino e realizzazione locale interrato*" in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX (**N.B. SI FA PRESENTE CHE RISULTA AGLI ATTI ATTO D'OBBLIGO CON IL QUALE SI VINCOLA LA CONCESSIONE ALLA DESTINAZIONE D'USO RIPORTATA NEL PROGETTO**)(Cfr. all. "11/G").



8. che in data **XX/XX/XXXX**, viene rilasciata dal comune di XXXXXXXXXXXX la Concessione Edilizia n. XX, al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i lavori di “Costruzione di un portico in c.a. di pertinenza del fabbricato” in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX (Cfr. all. “11/H”).

N.B. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE LO STATO DI FATTO RISULTA PARZIALMENTE DIFFORME DALLE CONCESSIONI EDILIZIE DI CUI IN PRECEDENZA, PERTANTO OCCORRE COMUNQUE PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER LEGITTIMARE LO STATO DI FATTO.

MAGAZZINO SEMINTERRATO (PART. XXX SUB XXX):

1. che in data **XX/XX/XXXX**, viene rilasciata dal comune di XXXXXXXXXXXX Concessione Edilizia in Sanatoria n. XXX, alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (all'epoca proprietaria dell'immobile) per i lavori di “Costruzione di fabbricato per civile abitazione” sito in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX (Cfr. all. “11/B”).

2. che in data **XX/XX/XXXX**, viene rilasciata dal comune di XXXXXXXXXXXX Concessione Edilizia n. X (di cui è stato possibile recuperare solo la concessione edilizia) (Cfr. all. “11/C”).

3. che in data **XX/XX/XXXX** è avvenuto il **sequestro del cantiere** da parte della Polizia Municipale, per totale difformità alla Concessione Edilizia rilasciata

4. che in data **XX/XX/XXXX** è stata emessa **ordinanza di sospensione dei lavori**

5. che in data **XX/XX/XXXX** è stata notificata **ingiunzione di demolizione** di opere abusive

6. che in data **XX/XX/XXXX** è stata notificata l'ordinanza di **revoca di demolizione** di opere abusive in virtù della Sentenza del Tribunale Amm. Reg. per il Lazio (Cfr. all. “11/F”).

7. che in data **XX/XX/XXXX**, viene rilasciata dal comune di XXXXXXXXXXXX la Concessione Edilizia n. XX, al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i lavori di “Ristrutturazione fabbricato ad uso magazzino e realizzazione locale interrato” in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.XXX (**N.B. SI FA PRESENTE CHE RISULTA AGLI ATTI DEL COMUNE L'ATTO D'OBBLIGO CON IL QUALE SI VINCOLA LA CONCESSIONE ALLA DESTINAZIONE D'USO RIPORTATA NEL PROGETTO**) (Cfr. all. “11/G”).

N.B. LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE IL LOCALE SEMINTERRATO PRESENTA UNA CONSISTENZA DIVERSA DA QUELLA DI PROGETTO (cfr. all. “11/H”), INFATTI E' STATA REALIZZATA UNA VOLUMETRIA MAGGIORE, CHE OCCORRE LEGITTIMARE

47

CON UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA NELLE MORE DELLA NORMATIVA EDILIZIA VIGENTE NEL COMUNE DI XXXXXXXXXXXX.

PERTANTO LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO VALUTARE AI FINI DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE SOLO LA SUPERFICIE LEGITTIMA.



MAGAZZINO (PART. XXX SUB XXX):

1. che l'immobile è stato realizzato senza titolo abilitativo.
2. che in data **XX/XX/XXXX** con prot. n. XXXX, Pratica n. XXX, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, presenta presso il Comune di XXXXXXXXXXXX **Domanda di Sanatoria D.L. XXXXXX, L. XXXXXX**(Cfr. all. "11/I").

Alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**, pertanto **OCCORRE** presentare presso il comune, la documentazione necessaria per il completamento della pratica edilizia, almeno quella necessaria per riuscire ad individuare con precisione l'immobile in questione, considerando che agli atti, è presente solo il modello della domanda di sanatoria con i versamenti effettuati:

- a) relazione tecnica
- b) documentazione fotografica
- c) elaborato architettonico
- d) accatastamento

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;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla 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. 1087;



Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°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 provati 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;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava:

- VILLINO **AMMOBILIATO e OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").
- AUTORIMESSA **OCCUPATA** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").
- TETTOIA **OCCUPATA** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").
- TETTOIA **OCCUPATA** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").
- PORTICO (SUB. XXX) IN FASE DI COSTRUZIONE **OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").
- MAGAZZINO SEMINTERRATO (SUB. XXX) IN FASE DI COSRUZIONE **OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").
- MAGAZZINO (SUB. XXX) **OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").

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;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava:

- VILLINO **AMMOBILIATO e OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").
- AUTORIMESSA **OCCUPATA** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").
- TETTOIA **OCCUPATA** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").

- TETTOIA **OCCUPATA** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").
- PORTICO (SUB. XXX) IN FASE DI COSTRUZIONE **OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").
- MAGAZZINO SEMINTERRATO (SUB. XXX) IN FASE DI COSTRUZIONE **OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").
- MAGAZZINO (SUB. XXX) **OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia (Cfr. all. "3/B").

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;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulle particelle in questione.
- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV.A - Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV.B - Paesaggio degli insediamenti urbani

- L'immobile oggetto di pignoramento **NON** è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**.

QUESITO N°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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della

presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.



Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – XXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.200,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 €/mq.**

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione

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 detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 12.000,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 12.000,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 12.000,00 \times 0,20 = € 2.400,00$$

$$R - S = € 12.000,00 - € 2.400,00 = 9.600,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$9.600,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 320.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, HA UN VALORE COMMERCIALE PARI A € 320.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (409.657,50 + 320.000,00) : 2 = € 364.828,75$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda in Sanatoria presso il Comune di XXXXXXXXXXXX, per le opere realizzate senza aver richiesto il titolo abilitativo, previo pagamento:

- a) eventuale verifica della oblazione, del costo di costruzione, dei diritti di segreteria, dei diritti di istruttoria, degli oneri di urbanizzazione
- b) integrazione delle pratiche edilizie
- c) dei Certificati di Idoneità statico/sismica
- d) eventuale demolizione
- e) salvo altro

Considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, per il completamento della domanda di sanatoria, possano essere pari a circa € 40.000,00 avremo:

€ 364.828,75 (valore dell'immobile) - € 40.000,00 (detrazione) = € 324.828,75

arrotondabile ad **€ 325.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 325.000,00

(Diconsi Euro trecentoventicinquemila/00)

QUESITO N°13:

referire 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;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°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

55

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;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "12").

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 somXXXXX resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°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 all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 2 – LOCALE AUTORIMESSA, PIANO S1 – INTERNO 1

sito in XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX (LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XX, SUB XXX

Proprietario attuale:

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX:

a seguito di **Scrittura privata** (Cfr. all.“13”), a rogito del Notaio Renato De Rienzi di XXXXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX Rep. n.XXXX/XXXX trascritto presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXXX Reg. Part.

acquistava dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX la piena proprietà dell’immobile oggetto del pignoramento per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX:

“Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di recente costruzione, sito in XXXXXXXXXXXX Località XXXXXXXXXXXXXXXX, con ingresso principale dalla via XXXXXXXXXXXX n. XXX,....

“Locale, ad uso garage, sito al piano interrato, con accesso da due rampe di discesa che iniziano dalla via XXXXXXXXXXXX snc e distinto con il n.1, della superficie di circa 25 mq., confinante con la rampa di accesso, lo stesso acquirente e terrapieno ai due lati ”

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di **scrittura privata** (Cfr. all.“13”), a rogito del notaio Renato de Rienzi di XXXXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX rep.n.XXXX/XXXX trascritto presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXXX Reg. Part.

acquistava dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX la piena proprietà dell’immobile oggetto del pignoramento per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (RM), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX:

“Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di recente costruzione, sito in XXXXXXXXXXXX Località XXXXXXXXXXXXXXXX, con ingresso principale dalla via XXXXXXXXXXXX n. XXX,....

“Locale, ad uso garage, sito al piano interrato, con accesso da due rampe di discesa che iniziano dalla via XXXXXXXXXXXX snc e distinto con il n.X, della superficie di circa 25 mq., confinante con la rampa di accesso, lo stesso acquirente e terrapieno ai due lati ”

57

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.);

➤ Trattasi di:

Fabbricato, sito in zona a ridosso del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "14"), con traffico abbastanza intenso, in zona a carattere residenziale e commerciale; l'accesso al fabbricato avviene attraverso strada secondaria di via XXXXXXXXXXXX che collega il comune di XXXXXXXXXXXX con XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX, ecc.

➤ Caratteristiche del fabbricato:

Il locale **autorimessa**, in oggetto, posto al piano S1 int.1, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa in 3 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, con copertura a tetto, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto (Cfr. all. "15").

I prospetti presentano le facciate intonacate e tinteggiate di color rosso, in discreto stato manutentivo e conservativo.

Ai locali seminterrati si accede tramite rampa con accesso da via XXXXXXXXXXX.

➤ L'AUTORIMESSA si presenta così organizzata:

Il locale anche se autorimessa al momento è utilizzato come locale magazzino per l'attività del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato). È un unico ambiente al quale si accede da infisso di ingresso in alluminio con grata di protezione in ferro.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e l'impianto elettrico non è a norma.

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- i pavimenti, sono in ceramica di buona qualità;
- le pareti sono intonacate.

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- infissi d'ingresso in alluminio con grata di protezione in ferro.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

➤ Consistenza:

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in

possesto, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto:

CALCOLO SUPERFICI			
P.S1.	Locale principale	mq.	23.20
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	mq.	23.20
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	mq.	28.70

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna = mq 23.20 (P.T.)
Superficie Lorda = mq 28.70 (P.T.)

Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	28.70 x 100%	Mq 28.70	AUTORIMESSA	P.S1.
	TOTALE	MQ 28.70		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 28.70

ARROTONDABILI A MQ 29

➤ Dati Catastali:

Come da atto di pignoramento del XX/XX/XXXX, gli immobili, in oggetto sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al (Cfr. all. "16/A-B"):

- Fg.XX, Part.IIa XX, sub.XXX, Cat. C/6, Cl.5, Consistenza 25 mq., rendita Euro 67,14

NON È STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI.

➤ Confinanti:

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con Via XXXXXXXXXXXX e distacco da XXXXX XXXXXXXXXXXX, p.IIa X salvo altri.

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 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 a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

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;

A seguito del sopralluogo, la scrivente, ha provveduto:

Non è stata rilevata alcuna differenza rispetto alla planimetria catastale agli atti, pertanto alla data di oggi, risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al (Cfr. all. "16/A-B"):

- Fg.XX, Part.IIa XX, sub.XXX, Cat. C/6, Cl.5, Consistenza 25 mq, rendita Euro 67,14 – Piano S1 Interno 1

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "17"). :

ART.12 ZONA B COMPLETAMENTO

La zona interessa le aree raggruppate prima intorno al Centro poi sulle strade che collegano il paese al territorio.

Ad una edificazione spontanea precedente si è sovrapposto recentemente uno sviluppo edilizio praticamente incontrollato (anche per l'assenza di validi strumenti urbanistici). Il piano di ricostruzione dell'immediato dopoguerra ha inoltre indirizzato parte dello sviluppo urbano sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese.

La zona è divisa in tre sottozone B1, B2,B3.

ART.13 SOTTOZONA B1

Comprende le aree a ridosso delle antiche mura e quelle sulla Via XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nonché la località denominata il "XXXXXXXXXX".

Previo parere della Commissione Edilizia l'edificazione è concessa attraverso concessioni edilizie entro i seguenti limiti inderogabili:

- a) Distacchi dalle strade non inferiori a ml. 5,00 (Per gli altri distacchi valgono le norme generali contenute nel precedente art.6).
- b) Altezza Massima degli edifici non superiore a ml. 10,50 fuori terra corrispondente a tre piani.
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$.
- d) Esclusione di tipologie con chiostrine e cortili.
- e) Superficie massima fondiaria non superiore all'80% della superficie territoriale.

Per i lotti ineditati i precedenti limiti integrano gli articoli 17 comma quattro e sei della legge 6 Agosto 1967 n°765 e l'art.18 di detta legge, articoli che regolano le altezze degli edifici, le superfici coperte e quelle dei parcheggi privati.

Per i parcheggi pubblici le aree sono tassativamente indicate nella planimetria del P.R.G. (vedi anche l'art.34 delle presenti norme).

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno XXXX, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio XXXX, n.47;

In data XX/XX/XXXX la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "11/A"), circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue (Cfr. all. "18/B-C"):

1. il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con **Licenza Edilizia n. XXX del XX/XX/XXXX**
2. successiva **Concessione di Variante del XX/XX/XXXX** prot. XXXXXX
3. successiva **Concessione Edilizia n. XX del XX/XX/XXXX** (non è stato possibile recuperare presso il Comune di XXXXXXXXXXXX copia della documentazione).

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;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi

confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla 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. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°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 provati 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;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che lo utilizza come magazzino per la sua attività (Cfr. all. "3/C").

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;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che lo utilizza come magazzino per la sua attività (Cfr. all. "3/C").

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;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulle particelle in questione.
- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV.A - Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV.B - CAPO III (modalità di tutela delle aree tutelate per legge)
art. 35 - protezione dei corsi delle acque pubbliche

- L'immobile oggetto di pignoramento **NON** è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N°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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – XXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 700,00 €/mq fino ad un massimo di 1.100,00 €/mq.**

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento

- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Coefficiente di età 0,90
Coefficiente di rifiniture 0,90

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,90 \times 0,90 = 0,81$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 900,00 €/mq**

Pertanto:

1) Sup. Commerciale **dell'autorimessa al piano S1:**

$$\text{mq } 29 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.100,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$26.100,00 \times 0,81 = \text{€ } \underline{\underline{21.141,00}}$$

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 detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 600,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 600,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 600,00 \times 0,20 = € 120,00$$

$$R - S = € 600,00 - € 120,00 = 480,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$480,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 16.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 16.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (21.141,00 + 16.000,00) : 2 = € 18.570,50$$

arrotondabile ad **€ 18.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 18.000,00

(Diconsi Euro diciottomila/00)



QUESITO N°13:

referire 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;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°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;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "19").



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 somXXXXX resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°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 all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 3 – LOCALE NEGOZIO, PIANO T – INTERNO 8

sito in XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XX, SUB XXX

Proprietario attuale:

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX:

a seguito di **Scrittura Privata** (Cfr. all. "13"), a rogito del Notaio Renato de Rienzi di XXXXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX Rep. n.XXXX/XXXX trascritto presso l'Agencia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXXX Reg. Part.

acquistava dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

"Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di recente costruzione, sito in XXXXXXXXXXXX Località XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con ingresso principale dalla via XXXXXXXXXXXX n. XXX,....

B) Locale, ad uso negozio, sito al piano terra, con ingresso dalla via XXXXXXXXXXXX n. XXX, della superficie di circa 25 mq., confinante con distacco verso via XXXXXXXXXXXX, proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, lo stesso acquirente e distacco verso XXXX XXXXXXXXXXXX."

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di **Scrittura Privata** (Cfr. all. "13"), a rogito del Notaio Renato de Rienzi di XXXXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX rep.n.XXXX/XXXX trascritto presso l'Agencia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXXX Reg. Part. acquistava dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

"Porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato di recente costruzione, sito in XXXXXXXXXXXX Località XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con ingresso principale dalla via XXXXXXXXXXXX n. XXX,....

B) *Locale, ad uso negozio, sito al piano terra, con ingresso dalla via XXXXXXXXX n. XXX, della superficie di circa 25 mq., confinante con distacco verso via XXXXXXXXX, proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, lo stesso acquirente e distacco verso XXXX XXXXXXXXXXXX.*"

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 (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, sito in zona a ridosso del centro urbano del comune di XXXXXXXXX (Cfr. all. "14"), con traffico abbastanza intenso, in zona a carattere residenziale e commerciale; l'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla pubblica via, via XXXXXXXXX che collega il comune di XXXXXXXXX con XXXXXX, XXXXXXXXXXXX, ecc.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Il locale **Negozio**, in oggetto, posto al Piano Terra, distinto con l'int.8, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa in 3 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, con copertura a tetto, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto (Cfr. all. "20").

I prospetti presentano le facciate intonacate e tinteggiate di color rosso, in discreto stato manutentivo e conservativo.

Ai locali seminterrati si accede tramite rampa con accesso da via XXXXXXXXX

➤ **Il locale negozio si presenta così organizzato:**

Trattasi di unità immobiliare con destinazione negozio ma utilizzata dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato) come ufficio per la sua attività.

L'ingresso avviene direttamente dalla pubblica via, dalla quale è separato da un marciapiede e da una fascia per il parcheggio delle automobili. Una grande vetrata in alluminio color oro, con grata di protezione in ferro, ci immette in un disimpegno dalla forma stretta ed irregolare.

Dal disimpegno possiamo accedere ai due vani utilizzati dall'esecutato come ufficio per la sua attività.

Gli infissi relativi al prospetto principale e laterale sono in alluminio color oro, mentre gli infissi in corrispondenza del prospetto posteriore, dove è stato realizzato un ampliamento sono in ferro con grata di protezione.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e l'impianto elettrico non è a norma.

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- i pavimenti, sono in ceramica di buona qualità;
- le pareti sono intonacate.
- gli infissi sono in parte in alluminio e in parte in ferro con grate in ferro

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- infissi d'ingresso in alluminio con grata di protezione in ferro.

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.



➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all.10/A):

CALCOLO SUPERFICI			
P.T.	vano 1	mq.	13.72
	vano 2	mq.	8.48
	vano 3	mq.	6.92
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	mq.	29.12
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	mq.	35.07

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna = mq 29.12 (P.T.)

Superficie Lorda = mq 35.07 (P.T.)



Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	35.07 x 100%	mq 35.07	NEGOZIO	P.T.
	TOTALE	MQ 35.07		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 35.07

ARROTONDABILI A MQ 35

➤ **Dati Catastali:**



Come da atto di pignoramento del XX/XX/XXXX, gli immobili, in oggetto sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al (Cfr. all. 16/A - 21/B):



Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Fg.XX, Part.IIa XX, sub.XXX, Cat. C/1, Cl.5, Consistenza 24 mq., Rendita Euro 594,96

A seguito del sopralluogo, la scrivente, avendo rilevato una diversa distribuzione interna ha provveduto alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio di XXXX del Docfa per "Ampliamento" il XX/XX/XXXX(Cfr. all. "21/C") in virtù del quale, l'immobile, oggetto di pignoramento, alla data di oggi, risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX):

- Fg.XX, Part.IIa XX, sub.XX, Cat. C/1, Cl.5, Consistenza 29 mq., Rendita Euro 718,91

INOLTRE LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A FARE VOLTURA PERCHE' L'IMMOBILE ERA INTESTATO A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

➤ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con Via XXXXXXXX e distacco da XXXX XXXXXXXXXXXX, p.IIa X salvo altri.

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 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 a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

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;

A seguito del sopralluogo, la scrivente, avendo rilevato una diversa distribuzione interna ha provveduto alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio di XXXX del Docfa per "Ampliamento" il XX/XX/XXXX (Cfr. all. "21/C") in virtù del quale, l'immobile, oggetto di pignoramento, alla data di oggi, risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX):

- Fg.XX, Part.IIa XX, sub.XXX, Cat. C/1, Cl.5, Consistenza 29 mq., Rendita Euro 718,91

INOLTRE LA SCRIVENTE HA PROVVEDUTO A FARE VOLTURA PERCHE' L'IMMOBILE ERA INTESTATO A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,XXXXXX XXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "17"):

ART.12 ZONA B COMPLETAMENTO

La zona interessa le aree raggruppate prima intorno al Centro poi sulle strade che collegano il paese al territorio.

Ad una edificazione spontanea precedente si è sovrapposto recentemente uno sviluppo edilizio praticamente incontrollato (anche per l'assenza di validi strumenti urbanistici). Il piano di ricostruzione dell'immediato dopoguerra ha inoltre indirizzato parte dello sviluppo urbano sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese.

La zona è divisa in tre sottozone B1, B2,B3.

ART.13 SOTTOZONA B1

Comprende le aree a ridosso delle antiche mura e quelle sulla Via XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX nonché la località denominata il "XXXXXXXXXX".

Previo parere della Commissione Edilizia l'edificazione è concessa attraverso concessioni edilizie entro i seguenti limiti inderogabili:

- a) Distacchi dalle strade non inferiori a ml. 5,00 (Per gli altri distacchi valgono le norme generali contenute nel precedente art.6).
- b) Altezza Massima degli edifici non superiore a ml. 10,50 fuoriterza corrispondente a tre piani.
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria massima: If = 1,5 mc/mq.
- d) Esclusione di tipologie con chiostrine e cortili.
- e) Superficie massima fondiaria non superiore all'80% della superficie territoriale.

Per i lotti ineditati i precedenti limiti integrano gli articoli 17 comma quattro e sei della legge 6 Agosto 1967 n°765 e l'art.18 di detta legge, articoli che regolano le altezze degli edifici, le superfici coperte e quelle dei parcheggi privati.

Per i parcheggi pubblici le aree sono tassativamente indicate nella planimetria del P.R.G. (vedi anche l'art.34 delle presenti norme).

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno XXXX, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio XXXX, n.47;

In data XX/XX/XXXX la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXX (XX), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "11/A"), circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue (Cfr. all. "18/B-C"):

1. il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con **Licenza Edilizia n. XXX del XX/XX/XXXX**
2. successiva **Concessione di Variante del XX/XX/XXXX** prot. XXXXXX
3. successiva **Concessione Edilizia n. XX del XX/XX/XXXX** (non è stato possibile recuperare presso il Comune di XXXXXXXXXXXX copia della documentazione).
4. che in data **XX/XX/XXXX** il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX presentava al comune di XXXXXXXXXXXX (XX) domanda di sanatoria n. XXX prot. n. XXXX per l'ampliamento del locale negozio (Cfr. all. "22/D").

Alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**, pertanto OCCORRE presentare presso il comune, la documentazione necessaria per il completamento della pratica edilizia, almeno quella necessaria per riuscire ad individuare con precisione l'immobile in questione, considerando che agli atti, è presente solo il modello della domanda di sanatoria con i versamenti effettuati:

- a) relazione tecnica
- b) documentazione fotografica
- c) elaborato architettonico
- d) accatastamento

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;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla 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. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°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 provati 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;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO e OCCUPATO** dall'attività del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "3/C").

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;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO e OCCUPATO** dall'attività del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "3/C").

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;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulle particelle in questione.
- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:
TAV.A - Paesaggio degli insediamenti urbani
TAV.B - CAPO III (modalità di tutela delle aree tutelate per legge)
art. 35 - protezione dei corsi delle acque pubbliche
- L'immobile oggetto di pignoramento **NON** è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**.

QUESITO N°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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.



Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – XXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata soprattutto presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.300,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 €/mq.**

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione
- età

- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico



Coefficiente di età 0,90
Coefficiente di rifiniture 0,85



Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,90 \times 0,85 = 0,765$$

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 1.550,00 €/mq**

Pertanto:

1) Sup. Commerciale **negozio al piano terra:**

$$\text{mq } 35 \times 1.550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.250,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$54.250,00 \times 0,765 = \text{€ } \underline{\underline{41.501,25}}$$



Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 3.600,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 3.600,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 3.600,00 \times 0,20 = € 720,00$$

$$R - S = € 3.600,00 - € 720,00 = 2.880,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$2.880,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 96.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 96.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (41.501,25 + 96.000,00) : 2 = € 68.750,62$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda in Sanatoria presso il Comune di XXXXXXXXXX, per le opere realizzate senza aver richiesto il titolo abilitativo, previo pagamento:

- a) della oblazione, del costo di costruzione, dei diritti di segreteria, dei diritti di istruttoria
- b) del rilascio del N.O. per il Vincolo Idrogeologico
- c) del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica
- d) del Certificato di Idoneità statico/sismica
- e) salvo altro

Considerando che le eventuali spese da sostenere, per il completamento della domanda di sanatoria, possano essere pari a circa € 10.000,00 avremo:

€ 68.750,62 (valore dell'immobile) - € 10.000,00 (detrazione) = € 58.750,62

arrotondabile ad **€ 58.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 58.000,00

(Diconsi Euro cinquantottomila/00)

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) 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;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°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;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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);

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "23").

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 somXXXXX resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°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 all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.



Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO 4 – GARAGE O AUTORIMESSA, P. S1 – INTERNO “A”

sito in XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX N.XXX

censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XX, SUB XXX

Proprietario attuale:

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX:

a seguito di **Atto di Compravendita** (Cfr. all. “24/A”), a rogito del Notaio Adolfo de Rienzi di XXXX del XX/XX/XXXX rep.n.XXXXX trascritto presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXXX Reg. Part.

acquista dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX e da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, coniugati in regime di comunione dei beni la piena proprietà dell’immobile oggetto del pignoramento per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXX (RM), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX:

“Locale ad uso autorimessa al piano interrato, distinto con la lettera “A” della superficie di circa 23 mq confinante con altra proprietà del venditore, distacco verso XXXX XXXXXXXXXXXX, altra proprietà dell’acquirente, salvo altri.”

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di **Atto di Compravendita** (Cfr. all. “24/A”), a rogito del Notaio Adolfo de Rienzi di XXXX del XX/XX/XXXX Rep.n.XXXXX trascritto presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXXX Reg. Part. **acquista** dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX e da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, coniugati in regime di comunione dei beni la piena proprietà dell’immobile oggetto del pignoramento per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX:

“Locale ad uso autorimessa al piano interrato, distinto con la lettera “A” della superficie di circa 93 mq confinante con altra proprietà del venditore, distacco verso XXXX XXXXXXXXXXXX, altra proprietà dell’acquirente, salvo altri.”

Decreto di trasferimento (Cfr. all. "24/B"), emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX rep.n.XXX trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXX Reg. Part. con il quale si trasferiva al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX per l'intera proprietà la porzione immobiliare oggetto di pignoramento di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX:

"Locale ad uso autorimessa al piano interrato, distinto con la lettera "A" della superficie di circa 93 mq confinante con altra proprietà del venditore, distacco verso XXXX XXXXXXXXXXXXXXX, altra proprietà dell'acquirente, salvo altri."

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.);

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, sito in zona a ridosso del centro urbano del comune di XXXXXXXXXX (Cfr. all."14"), con traffico abbastanza intenso, in zona a carattere residenziale e commerciale; l'accesso al fabbricato avviene attraverso strada secondaria di via XXXXXXXX che collega il comune di XXXXXXXXXX con XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, ecc.

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Il locale **autorimessa**, in oggetto, posto al piano S1 int.1, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa in 3 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, con copertura a tetto, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato.

La scrivente ha provveduto ad eseguire il rilievo strumentale e fotografico, allegando alla presente relazione il reale stato di fatto (Cfr. all. "25").

I prospetti presentano le facciate intonacate e tinteggiate di color rosso, in discreto stato manutentivo e conservativo.

Ai locali seminterrati si accede tramite rampa con accesso da via XXXXXXXX

➤ **L'AUTORIMESSA si presenta così organizzata:**

Il locale anche se autorimessa al momento è utilizzato come locale magazzino per l'attività del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX (esecutato). È un unico ambiente al quale si accede da infisso di ingresso in ferro con grata di protezione in ferro.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate bianche su tre lati, mentre il lato a confine con altra proprietà risulta realizzata in mattoni lasciati a vista.

L'impianto elettrico a vista sembrerebbe a norma.

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- i pavimenti, sono in ceramica di buona qualità;
- le pareti sono intonacate.

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- infissi d'ingresso in ferro con grata di protezione in ferro.



NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE BUONE.

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto:

CALCOLO SUPERFICI			
P.S1.	Locale principale	mq.	90.88
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	mq.	90.88
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	mq.	102.42

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna = mq **90.88 (P.T.)**

Superficie Lorda = mq **102.42 (P.T.)**



Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	102.42x 100%	mq 102.42	AUTORIMESSA	P.S1.
	TOTALE	MQ 102.42		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 102.42

ARROTONDABILI A MQ 102



➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del XX/XX/XXXX, gli immobili, in oggetto sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al (Cfr. all.16/A 26/B):

- Fg.XX, Part.IIa XX, sub.XXX, Cat. C/6, Cl.3, Consistenza 93 mq., rendita Euro 177,71

NON È STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI (Cfr. all.11/E).

➤ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con Via XXXXXXXXX e distacco da XXXX XXXXXXXXXXXX, p.IIa X salvo altri.

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 in pignoramento sono erranei 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 a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

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;

Non è stata rilevata alcuna differenza rispetto alla planimetria catastale agli atti, pertanto alla data di oggi, risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al (Cfr. all.26/B):

- Fg.XX, Part.IIa XX, sub.XXX, Cat. C/6, Cl.3, Consistenza 93 mq, rendita Euro 177,71– Piano S1 Interno A

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "17"). :

ART.12 ZONA B COMPLETAMENTO

La zona interessa le aree raggruppate prima intorno al Centro poi sulle strade che collegano il paese al territorio.

Ad una edificazione spontanea precedente si è sovrapposto recentemente uno sviluppo edilizio praticamente incontrollato (anche per l'assenza di validi strumenti urbanistici). Il piano di ricostruzione dell'immediato dopoguerra ha inoltre indirizzato parte dello sviluppo urbano sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese.

La zona è divisa in tre sottozone B1, B2, B3.

ART.13 SOTTOZONA B1

Comprende le aree a ridosso delle antiche mura e quelle sulla Via XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nonché la località denominata il "XXXXXXXXXX".

Previo parere della Commissione Edilizia l'edificazione è concessa attraverso concessioni edilizie entro i seguenti limiti inderogabili:

- a) Distacchi dalle strade non inferiori a ml. 5,00 (Per gli altri distacchi valgono le norme generali contenute nel precedente art.6).
- b) Altezza Massima degli edifici non superiore a ml. 10,50 fuoriterza corrispondente a tre piani.
- c) Indice di fabbricabilità fondiaria massima: $I_f = 1,5 \text{ mc/mq.}$
- d) Esclusione di tipologie con chiostrine e cortili.
- e) Superficie massima fondiaria non superiore all'80% della superficie territoriale.

Per i lotti ineditati i precedenti limiti integrano gli articoli 17 comma quattro e sei della legge 6 Agosto 1967 n°765 e l'art.18 di detta legge, articoli che regolano le altezze degli edifici, le superfici coperte e quelle dei parcheggi privati.

Per i parcheggi pubblici le aree sono tassativamente indicate nella planimetria del P.R.G. (vedi anche l'art.34 delle presenti norme).

QUESITO N°6:

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno XXXX, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio XXXX, n.47;

In data XX/XX/XXXX la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "11/A"), circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue (Cfr. all. "18/B-C"):

1. il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con **Licenza Edilizia n. XXX del XX/XX/XXXX**
2. successiva **Concessione di Variante del XX/XX/XXXX** prot. XXXXXX

3. successiva **Concessione Edilizia n. XX del XX/XX/XXXX** (non è stato possibile recuperare presso il Comune di XXXXXXXXXXXX copia della documentazione).

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;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla 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. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°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 provati 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;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO e OCCUPATO** dall'attività del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "3/C").

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;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO e OCCUPATO** dall'attività del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "3/C").

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;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulle particelle in questione.
- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV.A - Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV.B - CAPO III (modalità di tutela delle aree tutelate per legge)
art. 35 - protezione dei corsi delle acque pubbliche

- L'immobile oggetto di pignoramento **NON** è soggetto a **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**.

QUESITO N°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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – XXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 700,00 €/mq fino ad un massimo di 1.100,00 €/mq.**

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

- grado di finimento
- innovazione

- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico



Coefficiente di età **0,90**



Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

0,90

Tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e dello stato conservativo dell'immobile la scrivente ritiene equo attribuire:

Il valore medio unitario di **€ 900,00 €/mq**

Pertanto:



1) Sup. Commerciale **dell'autorimessa al piano S1:**

$$\text{mq } 102 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 91.800,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$91.800,00 \times 0,90 = \text{€ } \underline{\underline{74.350,00}}$$



Esecuzione Immobiliare n.696/2012
UNICREDIT S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 1.200,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 1.200,00$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = 1.200,00 \times 0,20 = € 240,00$$

$$R - S = € 1.200,00 - € 240,00 = 960,00 \text{ (canone netto)}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,030$$

$$960,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 32.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 32.000,00.

Detti valori vengono mediati con quelli scaturiti dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€ (74.350,00 + 32.000,00) : 2 = € 53.175,00$$

arrotondabile ad € 53.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 53.000,00

(Diconsi Euro cinquantatremila/00)



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) 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;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°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;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

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.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

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 comprese);

Alla presente relazione e' allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "27").



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 somXXXXX resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°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 all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 5 – MAGAZZINO, PIANO TERRA

sito in XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX (LOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), N.X
censito al N.C.E.U. al FG.XX, P.LLA XXX, SUB XXX

Proprietario attuale:

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX:

a seguito di **Atto di Compravendita** (Cfr. all. “28/A”), a rogito del Notaio Adolfo de Rienzi di XXXX del **21/06/XXXX** Rep.n.XXXXX trascritto presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXXX Reg. Part.

acquistava dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, la piena proprietà dell’immobile oggetto del pignoramento per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXX n. XX e precisamente: “fabbricato da cielo a terra, sviluppantesi su piani terra, primo e secondo e costituito da:

“a) Ampio locale tramezzato, dalla superficie di circa metri quadrati venticinque (mq.25), confinante con appartamento di cui alla seguente lettera b), altra proprietà dei venditori da due lati e distacco verso proprietà o aventi causa riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di XXXXXXXXXXXX al foglio XX particella XXX sub X, in corso di variazione giusta denuncia presentata all’Ufficio Tecnico Erariale di XXXX in data 11 giugno XXXX prot.n. XXXXXXX;

b) appartamento distinto con il numero interno uno (n.int.1), composto di ingresso, due camere, cucina, bagno, portico ed annessa cantina, confinante con locale di cui alla superiore lettera a) e altra proprietà dei venditori da tre lati, salvo altri; non ancora riportato al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXX, dove tuttavia è stato denunciato con scheda registrata all’U.T.E. di XXXX il 6 agosto XXXX prot.n. XXXX in corso di variazione giusta scheda registrata al ripetuto U.T.E. IL 2 giugno XXXX prot.n. XXXXXXX ”.....

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di **Atto di Compravendita** (Cfr. all. “28/A”), a rogito del Notaio Adolfo de Rienzi di XXXX del XX/XX/XXXX Rep.n.XXXXX trascritto presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, il XX/XX/XXXX al n.XXXX Reg. Gen. e al n.XXXX Reg. Part. **acquistava** dai Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXX nata a
XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX
(XX) il XX/XX/XXXX, la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento per le
seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (RM), via XXXXXXXX n. 18 e
precisamente: "fabbricato da cielo a terra, sviluppantesi su piani terra, primo e secondo e costituito da:
"a) Ampio locale tramezzato, dalla superficie di circa metri quadrati venticinque (mq.25), confinante con
appartamento di cui alla seguente lettera b), altra proprietà dei venditori da due lati e distacco verso
proprietà o aventi causa riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di
XXXXXXXXXXXX al foglio XX particella XXX sub 1, in corso di variazione giusta denuncia presentata
all'Ufficio Tecnico Erariale di XXXX in data 11 giugno XXXX prot.n. XXXXXX;
b) appartamento distinto con il numero interno uno (n.int.1), composto di ingresso, due camere, cucina,
bagno, portico ed annessa cantina, confinante con locale di cui alla superiore lettera a) e altra proprietà
dei venditori da tre lati, salvo altri; non ancora riportato al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXX, dove
tuttavia è stato denunciato con scheda registrata all'U.T.E. di XXXX il 6 agosto XXXX prot.n. XXXX in
corso di variazione giusta scheda registrata al ripetuto U.T.E. IL 2 giugno XXXX prot.n. XXXXXX ".....

Dichiarazione di Successione in morte n. XX, vol. XXX (Cfr. all. "28/B") registrata
presso l'Agenzia Registro di Fabriano il XX/XX/XXXX, registrata presso l'Agenzia del
Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXXXXXX, in
data XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg. Gen. e n.XXXX di Reg. Part., a seguito della morte
del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX con la quale i Sigg.,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **ereditano** per la piena proprietà della quota
indivisa pari a 1/9 dell'immobile oggetto di pignoramento per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/27 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/27 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/27 piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXX n. XX e
precisamente:
"Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX".
"Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX, Natura A - Appartamento".....

Dichiarazione di Successione in morte n. XX, vol. XXX (Cfr. all. "28/C") registrata
presso l'Agenzia Registro di XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata presso l'Agenzia del
Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXXXXXX, in
data XX/XX/XXXX al n.XXXX di Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part., a seguito della morte
del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX con la quale i Sigg., XXXXXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a
XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **ereditano** la piena proprietà della quota indivisa
pari a 1/3 dell'immobile oggetto di pignoramento per le seguenti quote:

96

XXXXXXXXXXXX 1/6 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/6 piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXX n. XX e precisamente:

“Comune di XXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXX, Natura C3, mq.25, Via XXXXXXXXXXX n.XX”

“Comune di XXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 4,5, Via XXXXXXXXXXX n.XX, piano terra, interno 1”.....

Dichiarazione di Successione in morte n. XX, vol. XXX (Cfr. all. “28/D”), registrata presso l’Agenzia registro di XXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n.XXX di Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part., a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXXXXX il 11/04/XXXX con la quale i Sigg., XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **ereditano** per la piena proprietà della quota indivisa pari a 2/3 dell’immobile oggetto di pignoramento per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 6/54 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 6/54 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 4/54 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 4/54 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 4/54 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 12/54 piena proprietà

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXX n. XX e precisamente:

“Comune di XXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXX, Natura C3, mq.25, Via XXXXXXXXXXX n.XX”

“Comune di XXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 4,5, Via XXXXXXXXXXX n.XX piano terra, interno 1”.....

Dichiarazione di Successione in morte n. XX, vol. XXX (Cfr. all. “28/E”), registrata presso l’Agenzia registro di XXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n.XXX di Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part., a seguito della morte del Sig. XXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX con la quale i Sigg., XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX **ereditano** la

piena proprietà della quota indivisa pari ad 1/2 dell'immobile oggetto di pignoramento per le seguenti quote:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 3/54 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 3/54 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 2/54 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 2/54 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 2/54 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 6/54 piena proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 9/54 piena proprietà



Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXX n. XX e precisamente:

“Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX, Natura C3, mq.25, Via XXXXXXXXXXXX n.XX”

“Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 4,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano terra, interno 1”.....

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 (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

➤ Trattasi di:

Fabbricato, sito in zona a ridosso del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXX (Cfr. all.“29”), con traffico abbastanza intenso, in zona a carattere residenziale e commerciale; l'accesso al fabbricato avviene attraverso un'area pubblica molto ampia denominata via XXXXXXXXXXXX, strada secondaria di via XXXXXXXX che collega il comune di XXXXXXXXXXXX con XXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, ecc.

➤ Caratteristiche del fabbricato:

L'unità immobiliare, in oggetto, è sita al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, che si sviluppa in 4 piani fuori terra ed uno interrato, privo di ascensore, con copertura a tetto con abbaino, completo di canale di gronda e di tubature discendenti in lamiera di ferro zincato.

L'ingresso avviene da una area di pertinenza, in comune con altro fabbricato adiacente, delimitata in parte da muro con ringhiera sovrastante, in parte con ringhiera in ferro per una altezza di circa 2 metri.

Il fabbricato presenta entrambi i prospetti laterali adiacenti ad altri fabbricati; mentre il prospetto principale e secondario presentano le facciate intonacate e tinteggiate di color rosa, in buono stato manutentivo e conservativo.

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE A SEGUITO DEL RILIEVO HA POTUTO COSTATARE CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE VIENE UTILIZZATA COME MAGAZZINO A SERVIZIO DEL SUPERMERCATO ADIACENTE, FACENTE PARTE DI ALTRO FABBRICATO, NON OGGETTO DELLA PROCEDURA.



L'ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE RITIRATA IN COMUNE, LEGITTIMA TALE IMMOBILE DAPPRIMA COME LOCALE COMMERCIALE, POI COME UFFICIO, INFINE COME MAGAZZINO (ANCHE SE NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE TUTTA LA DOCUMENTAZIONE CHE NE LEGGITTIMA TALE DESTINAZIONE).

PERTANTO LA SCRIVENTE, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, TERRA' CONTO DELLA DESTINAZIONE A MAGAZZINO.

➤ **L'immobile si presenta così organizzato:**

L'ingresso, avviene attraverso una porta in alluminio color antracite che immette su un disimpegno, che distribuisce le diverse stanze e servizi.

L'intero locale è attualmente destinato a magazzino: presenta pavimenti in ceramica, di buona qualità; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Le pareti dei bagni sono rivestite di maioliche di ceramica.

Gli infissi sono in alluminio di colore grigio antracite di buona qualità, le porte interne sono di legno tamburato.

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in forati da cm.10;
- i pavimenti, sono in ceramica di buona qualità;
- il bagno è rivestito con maioliche di buona qualità e corredato di lavabo, water;
- le porte interne sono in legno tamburato.

Il locale magazzino, è munito di impianto idrico ed elettrico anche se occorrerebbe una verifica circa la conformità dei medesimi.

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio color antracite;

NEL COMPLESSO L'UNITA' IMMOBILIARE VERSA IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato (per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "30")):

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			
PIANO T°	vano 1	mq.	18.00
	vano 2	mq.	48.40
	vano 3	mq.	20.10

	disimpegno 1	mq.	11.40
	disimpegno 2	mq.	1.30
	disimpegno 3	mq.	5.80
	wc 1	mq.	3.90
	wc 2	mq.	1.40
	wc 3	mq.	3.10
	wc 4	mq.	4.00
	ripostiglio	mq.	5.10
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	mq.	122.50
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	mq.	162.50

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile non Residenziale = mq 122.50 (MAGAZZINO)
 Superficie Lorda non Residenziale = mq 162.50 (MAGAZZINO)

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Non Residenziale (magazzino)	162.50 x 100% = mq 162.50	162.50	MAGAZZINO	P.T.
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	162.50		

Riepilogando:

- MQ 162.50 MAGAZZINO

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A: MQ 162.50

ARROTONDABILI A MQ 163

➤ **Dati Catastali:**

N.B.

- CONSIDERANDO CHE LE UNITA' IMMOBILIARI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SONO DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI CON LA PART. XXX

- CONSIDERANDO CHE AL CATASTO TERRENI IL FABBRICATO E' DISTINTO CON LA PART. XXX (Cfr. all. "31/A"):