

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE SAREBBE OPPORTUNO ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI XXXX, DEL DOCFA PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

RICERCHE MOLTO APPROFONDITE NON HANNO PERMESSO ALLA SCRIVENTE DI CAPIRE IL PASSAGGIO DALLA PART. XXX ALLA PART. XXX. PERTANTO VISTO CHE, SULLA PARTICELLA, INSISTONO ALTRI IMMOBILI, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI.

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.31/B-C-D-E)

- Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. C/2, Cl.2, Consistenza 121 mq., rendita Euro 99,99

A seguito di sopralluogo, verificata la chiusura del portico, la scrivente ha provveduto a presentare presso l'Agenzia del Territorio di XXXX del Docfa per "Ampliamento" il XX/XX/XXXX (Cfr. all. "31/E") 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 XXX, sub.XXX, Cat. C/2, Cl.2, Consistenza 123 mq., rendita Euro 101,64

➤ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da Via XXXXXXXX, p.IIa XXXX, 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 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;

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"):**

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE, SAREBBE OPPORTUNO, ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI, ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI XXXX DEL DOCFA PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

RICERCHE MOLTO APPROFONDITE NON HANNO PERMESSO ALLA SCRIVENTE DI CAPIRE IL PASSAGGIO DALLA PART. XXX ALLA PART. XXX.

PERTANTO, VISTO CHE SULLA PARTICELLA, INSISTONO ALTRI IMMOBILI, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI.

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.31/B-C-D-E)

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. C/2, Cl.2, Consistenza 121 mq., rendita Euro 99,99*

A seguito di sopralluogo, verificata la chiusura del portico, la scrivente ha provveduto a presentare presso l'Agenzia del Territorio di XXXX del Docfa per "Ampliamento" il XX/XX/XXXX (Cfr. all. "31/E") 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 XXX, sub.XXX, Cat. C/2, Cl.2, Consistenza 123 mq., rendita Euro 101,64*

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. "32"):

ZONA B – ZONA 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 sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese.

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

ZONA B – ZONA COMPLETAMENTO – SOTTOZONA B2

Interessa le aree lungo la via XXXXXXXXXXXX in località XXXXXXXX, XXXXXXXX Nuovo, XXXXXXXXXXXX. Lo sviluppo edilizio si è venuto essenzialmente nel dopoguerra e specialmentedopo l'applicazione della legge 6 Agosto 1967 n°765.

Il piano particolareggiato a carattere unitario e di iniziativa pubblica o privata applicherà i seguenti indici:

- Densità comprensoriale = 100 ab/ha
- Indice fabbricabilità territoriale = 1,00 mc/mq
- Indice fabbricabilità fondiaria = 1,30 mc/mq
- Altezza massima = 10,50 ml



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:

1. che l'immobile è stato costruito **antecedentemente al 1950** come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX allagata alla concessione n. XX del XXXX
2. che in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX ha rilasciato la **Concessione Edilizia** n. XX per "*Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e rifacimento copertura del fabbricato sito in Loc. XXXXXXXX*" visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del XX/XX/XXXX verbale n. XXX e preso atto del Nulla Osta Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici Settore Decentramento - Genio Civile XXXX Prot. n°XXXXX, Posizione XXXXX/A del XX/XX/XXXX (Cfr. all. "33/B").
3. che in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX ha rilasciato il Permesso di Costruire n. XXX per "*Frazionamento locale commerciale, Cambio destinazione d'uso parziale e Fusione di due locali*" relativi al fabbricato sito in XXXXXXXXXXXX – via XXXXXXXX distinto in catasto urbano al Fg. XX Part. XXX-XXXX (Cfr. all. "33/C")
4. che in data XX/XX/XXXX prot. XXXXX Pratica Edilizia n. XXX/XXXX è stata presentata Domanda di sanatoria per la opere di "*Ristrutturazione edilizia per l'immobile posto al piano primo*" con la quale si legittima la fusione dei due appartamenti (Cfr. all. "33/D").
5. in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX rilascia il Certificato di Agibilità n. XX (Cfr. all. "33/E").



6. che in seguito è stato chiuso un portico in corrispondenza del prospetto posteriore, senza autorizzazione

nelle riserve di legge qualora non fosse possibile sanare l'abuso si rende necessaria la riapertura della porta di accesso al portico.

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** dal supermercato XXXXX che lo occupa con regolare contratto di locazione (Cfr. all. "34").

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** dal supermercato XXXXX che lo occupa con regolare contratto di locazione (Cfr. all. "34").

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**.

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 – 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 nonché l'Agenzia delle Entrate, la scrivente non avendo riscontrato un prezzo unitario per immobili con destinazione magazzino, ha ritenuto opportuno prendere in considerazione i valori indicati per immobili con destinazione residenziale che vanno da un **minimo di 1.200,00 €/mq ad un massimo di 1.700,00 €/mq applicando uno sconto del 25% sul valore minimo.**

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 preso in considerazione è di **€ 900,00 €/mq**



Pertanto:

1) Sup. Commerciale **magazzino al Piano Terra:**

$$\text{mq } 163 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 146.700,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$146.700,00 \times 0,81 = \text{€ } \underline{\underline{118.827,00}}$$



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 € 6.000,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 6.000,00$$

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

pertanto

$$S = 6.000,00 \times 0,20 = € 1.200,00$$

$$R - S = € 6.000,00 - € 1.200,00 = 4.800,00 \text{ (canone netto)}$$

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

$$4.800,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 160.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 160.000,00.

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

$$€ (118.827,00 + 160.000,00) : 2 = € 139.413,50$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Presentazione Pratica Edilizia in Sanatoria presso il Comune di XXXXXXXXXXXX, per la chiusura del portico e la diversa distribuzione interna realizzata senza aver richiesto il titolo abilitativo:

- a) della oblazione, del costo di costruzione, dei diritti di segreteria, dei diritti di istruttoria, degli oneri di urbanizzazione
- b) del Certificato di Idoneità statico/sismica
- c) salvo altro

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

€ 139.413,50 (valore dell'immobile) - € 10.000,00 (detrazione) = € 129.413,50

arrotondabile ad **€ 130.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 130.000,00

(Diconsi Euro centotrentamila/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 è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "35").

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 6 – CANTINA, 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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXX il XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** 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:

...

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 ”.....

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

Il Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** 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 (XX), via XXXXXXXX n. XX e precisamente: "fabbricato da cielo a terra, sviluppantesi su piani terra, primo e secondo e costituito da:

...

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 XXXXXXXXXXX, 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 09/07/1973, **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: "fabbricato da cielo a terra, sviluppantesi su piani terra, primo e secondo e costituito da:

"Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), 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 XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata 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 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:

XXXXXXXXXXXX 1/6 piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/6 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:

"Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX, Natura A - Appartamento, vani 4,5, Via XXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n.XXX di Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part., a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX con la quale i Sigg., XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (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 XXXXXXXX n. XX e precisamente: “fabbricato da cielo a terra, sviluppantesi su piani terra, primo e secondo e costituito da: “Comune di XXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX, 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 XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n.XXX di Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part., a seguito della morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX con la quale i Sigg., XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXX (RM), via XXXXXXXX n. XX e precisamente: “fabbricato da cielo a terra, sviluppantesi su piani terra, primo e secondo e costituito da:

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

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.“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 XXXXXXXXX che collega il comune di XXXXXXXXXXXX con XXXXXX, 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, in corrispondenza del prospetto posteriore.

L'ingresso avviene dall'area di pertinenza del fabbricato adiacente, delimitata con ringhiera in ferro per una altezza di circa 2 metri.

Il fabbricato principale presenta 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 cantina si presenta così organizzata:

Trattasi di una struttura esterna al fabbricato principale, costruito in adiacenza ad esso in corrispondenza del prospetto posteriore. L'ingresso, avviene attraverso la corte di pertinenza del fabbricato distinto con la particella XXXX (non oggetto di pignoramento), alla data di oggi occupato dal supermercato.

La struttura portante è in muratura con copertura a falda unica. Il locale si trova ad una quota di calpestio inferiore rispetto alla quota di campagna, il massetto si presenta allo stato grezzo senza pavimento; le pareti sono intonacate.

La copertura è stata realizzata in travi di ferro e tavelloni a vista.

La porta è in ferro e non presenta alcuna apertura verso l'esterno.

Riassumendo:

Le *caratteristiche interne* sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- non sono presenti i pavimenti.

La cantina NON è munita di impianto idrico e di riscaldamento e presenta un impianto elettrico apparentemente non a norma.

Le *caratteristiche esterne* sono le seguenti:

- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione;
- la porta d'ingresso è in ferro.

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



➤ **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. "36").



CALCOLO SUPERFICI			
P.T.	Locale principale	mq.	12.40
	SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE	mq.	12.40
	SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	mq.	15.35

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna = mq 12.40 (P.T.)

Superficie Lorda = mq 15.35 (P.T.)



Calcolo Superficie Commerciale:

Sup. Lorda	15.35 x 100%	mq 15.35	MAGAZZINO	P.T.
	TOTALE	MQ 15.35		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ 15.35

ARROTONDABILI A MQ 15



➤ **Dati Catastali:**

N.B. CONSIDERANDO CHE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SONO DISTINE AL CATASTO FABBRICATI CON LA PART. XXX



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

- **CONSIDERANDO CHE AL CATASTO TERRENI IL FABBRICATO E' DISTINTO CON LA PART. XXX (Cfr. all. "31/A"):**
LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE SAREBBE OPPORTUNO ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI XXXX DEL DOCFA PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

RICERCHE MOLTO APPROFONDITE NON HANNO PERMESSO ALLA SCRIVENTE DI CAPIRE IL PASSAGGIO DALLA PART. XXX ALLA PART. XXX.

PERTANTO VISTO CHE SULLA PARTICELLA INSISTONO ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI.

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. "31/B - 37/C-D-E"):

- *Fg.XX, Part.Ila XXX, sub.XXX, Cat. C/2, Cl.5, Consistenza 12 mq., rendita Euro 16,73*

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 distacco da Via XXXXXXXX, p.Ila XXXX, 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 dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche), tranne per la destinazione che viene indicata come negozio, invece la categoria C1 è relativa a locale magazzino.

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;

N.B.

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

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

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE, SAREBBE OPPORTUNO, ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI XXXX DEL DOCFA PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

RICERCHE MOLTO APPROFONDITE NON HANNO PERMESSO ALLA SCRIVENTE DI CAPIRE IL PASSAGGIO DALLA PART. XXX ALLA PART. XXX.

PERTANTO, VISTO CHE SULLA PARTICELLA, INSISTONO ALTRI IMMOBILI, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI.

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. "31/B - 37/C-D-E"):

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. C/2, Cl.5, Consistenza 12 mq., rendita Euro 16,73*

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

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. "32"):

ZONA B – ZONA 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 sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese.

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

ZONA B – ZONA COMPLETAMENTO – SOTTOZONA B2

Interessa le aree lungo la via XXXXXXXXXXXX in località XXXXXXXX, XXXXXXXX Nuovo, XXXXXXXXXXXX. Lo sviluppo edilizio si è venuto essenzialmente nel dopoguerra e specialmente dopo l'applicazione della legge 6 Agosto 1967 n°765.

Il piano particolareggiato a carattere unitario e di iniziativa pubblica o privata applicherà i seguenti indici:

- Densità comprensoriale = 100 ab/ha
- Indice fabbricabilità territoriale = 1,00 mc/mq
- Indice fabbricabilità fondiaria = 1,30 mc/mq
- Altezza massima = 10,50 ml

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:

1. che l'immobile è stato costruito **antecedentemente al 1950** come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
2. che in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX ha rilasciato la **Concessione Edilizia** n. XX per "*Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e rifacimento copertura del fabbricato sito in Loc. XXXXXXXX*" visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del XX/XX/XXXX verbale n. XXX e preso atto del Nulla Osta Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici Settore Decentramento - Genio Civile XXXX Prot. n°XXXXX, Posizione XXXXX/A del XX/XX/XXXX (Cfr. all. "33/B").
3. che in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX ha rilasciato il Permesso di Costruire n. XXX per "*Frazionamento locale commerciale, Cambio destinazione d'uso parziale e Fusione di due locali*" relativi al fabbricato sito in XXXXXXXXXXXX – via XXXXXXXX distinto in catasto urbano al Fg. XX Part. XXX-XXXX (Cfr. all."33/C").
4. che in data XX/XX/XXXX prot. XXXXX Pratica Edilizia n. XXXXXXXX è stata presentata Domanda di sanatoria per la opere di "*Ristrutturazione edilizia per l'immobile posto al piano primo*" con la quale si legittima la fusione dei due appartamenti (Cfr. all. "33/D").
5. in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX rilascia il Certificato di Agibilità n. XX (Cfr. all."33/E").

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 (Cfr. all. "3/D").

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 (Cfr. all. "3/D").

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 immobile 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 nonché l'Agenzia delle Entrate, la scrivente non avendo riscontrato un prezzo unitario per immobili con destinazione ufficio, ha ritenuto opportuno prendere in considerazione il valore più medio indicato per immobili con destinazione simile deducibile dall'esperienza personale: tale valore **varia da un minimo di 300,00 €/mq fino ad un massimo di 500,00 €/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 **€ 400,00 €/mq**

Pertanto:

1) Sup. Commerciale **cantina al piano T.**

$$\text{mq } 15 \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.000,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$6.000,00 \times 0,81 = \text{€ } \underline{\underline{4.860,00}}$$



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 **€ 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:

$$€ (16.000,00 + 4.860,00) : 2 = € 10.430,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

- a) la legittimazione della servitù di passaggio a favore del proprietario dell'immobile occupato dal supermercato
- b) messa a norma dell'impianto elettrico



Considerando che tutto ciò potrebbe comportare una spesa pari a circa € 3.500,00

€ 10.430,00 (valore dell'immobile) - € 3.500,00 (somma a detrarre) = € 6.930,00



arrotondabile ad € 7.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 7.000,00

(Diconsi Euro settemila/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.



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

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 è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "38").



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 7 – UFFICIO, PIANO 1° – INTERNO 2

sito in XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX N.X
censiti al N.C.E.U. rispettivamente al FG.XX, P.LLA XXX, SUBXXX (ex XXX-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 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, 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 (RM), via XXXXXXXX n. 18 e precisamente: "fabbricato da cielo a terra, sviluppantesi su piani terra, primo e secondo e costituito da:

...
Al piano primo da:

- a) appartamento distinto con il numero interno due (n.int.2), composto di due camere, cucina, bagno e veranda, confinante con altra proprietà dei venditori da tre lati e distacco verso proprietà o aventi causa, 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
- b) appartamento distinto con il numero interno tre (n.int.3), composto di due camere, cucina, bagno e ripostiglio, confinante con altra proprietà dei venditori da tre lati e distacco verso proprietà o aventi causa, 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. 068701".....

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**

126

dai Sigg. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX**,
XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a **XXXXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX**,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a **XXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX**,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a **XXXXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX**,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a **XXXX** il **XX/XX/XXXX**, **XXXXXXXXXX** nata a
XXXXXXXXXX (XX) il **XX/XX/XXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX**
(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 **XXXXXXXXXX** (RM), via **XXXXXXXX** n. **XX** e
precisamente: "fabbricato da cielo a terra, sviluppantesi su piani terra, primo e secondo e costituito da:

...

Al piano primo da:

- c) appartamento distinto con il numero interno due (n.int.2), composto di due camere, cucina, bagno
e veranda, confinante con altra proprietà dei venditori da tre lati e distacco verso proprietà
o aventi causa, salvo altri; non ancora riportato al N.C.E.U. del comune di **XXXXXXXXXX**, 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**
- d) appartamento distinto con il numero interno tre (n.int.3), composto di due camere, cucina, bagno e
ripostiglio, confinante con altra proprietà dei venditori da tre lati e distacco verso proprietà
o aventi causa, salvo altri; non ancora riportato al N.C.E.U. del comune di **XXXXXXXXXX**, 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. **068701**".....

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 **XXXXXXXXXX**, in
data **XX/XX/XXXX** al n.**XXXX** di Reg. Gen. e n.**XXXX** di Reg. Part., a seguito della morte
del Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** il **XX/XX/XXXX** con la quale i Sigg.,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a **XXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX**,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a **XXXX** il **XX/XX/XXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,
nato a **XXXXXXXXXX** (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 **XXXXXXXXXX** (XX), Loc.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

"Comune di **XXXXXXXXXX** (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. **XXXXXXXX**, Natura A -
Appartamento".....

"Comune di **XXXXXXXXXX** (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 **XXXXXXXXXX** il **XX/XX/XXXX**, registrata presso l'Agenzia del
Territorio di **XXXX**, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di **XXXXXXXXXX**, in
data **XX/XX/XXXX** al n.**XXXX** di Reg. Gen. e n.**XXX** di Reg. Part., a seguito della morte

127

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:

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

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

“Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano primo, interno 2”

“Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano primo, interno 3”

Dichiarazione di Successione in morte n. XX, vol. XXX (Cfr. all. “28/D”), registrata presso l’Agenzia registro di XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n.XXX di Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part., a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX con la quale i Sigg., XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (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 XXXXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

“Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano primo, interno 2”

“Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano primo, interno 3”

Dichiarazione di Successione in morte n. XX, vol. XXX (Cfr. all. “28/E”), registrata presso l’Agenzia registro di XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata presso l’Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n.XXX 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., XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (X) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il

XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXX 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 XXXXXXXX (RM), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX:

“Comune di XXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXX n.XX, piano primo, interno 2”

“Comune di XXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXX n.XX piano primo, interno 3”

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 XXXXXXXX (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 XXXXXXXX, strada secondaria di via XXXXXXXX che collega il comune di XXXXXXXX con XXXXXXX, XXXXXXX, ecc.

➤ Caratteristiche del fabbricato:

L'ufficio, in oggetto, posto al piano 1° interno 2 e 3, è parte 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.

Il fabbricato principale presenta 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.

L'accesso al fabbricato avviene da una corte in comune con altri fabbricati, attraverso un corpo scala aperto a servizio esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

➤ L'ufficio si presenta così organizzato:



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

L'ingresso, avviene attraverso una scala pertinenziale che conduce al ballatoio, dove un portoncino in legno immette nell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare, dapprima ad uso abitativo, è stata trasformata in ufficio attraverso la suddivisione degli ambienti con pannelli in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio color antracite, le porte interne sono anch'esse in alluminio e vetro ad eccezione delle porte dei bagni in legno tamburato.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate.

Le pareti dei bagni hanno un rivestimento in ceramica fino ad una quota di circa 1.80 metri.

I soffitti sono tutti controsoffittati con pannelli di fibre minerali.

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- le tramezzature sono in pannelli di legno da 5 cm;
- i pavimenti, sono in ceramica di discreta qualità;
- il bagno è rivestito con maioliche di buona qualità e corredato di lavabo, water;
- tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate e intonacate;
- le porte interne sono in alluminio e vetro color antracite ad eccezione delle porte dei bagni in legno tamburato.

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

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in discreto buono di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio;
- il portone d'ingresso all'immobile è in legno.

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 (Cfr. all. "39")):

SUPERFICIE UTILE			
PIANO 1° int.2-3	vano 1	mq.	17.10
	vano 2	mq.	12.70
	vano 3	mq.	19.40
	vano 4	mq.	25.00
	disimpegno 1	mq.	1.60

	disimpegno 2	mq.	7.90
	disimpegno 3	mq.	12.00
	wc 1	mq.	1.40
	wc 2	mq.	2.80
	wc 3	mq.	4.70
	wc 4	mq.	1.40
	ripostiglio	mq.	4.30
	SUP.UTILE NON RESIDENZIALE	mq.	110.30
	SUP. LORDA NON RESIDENZIALE	mq.	146.90
SUPERFICIE ACCESSORIA			
P. 1°	Balcone Il balcone a servizio diretto dei vani principali viene stimato nella correlazione a S.U. in misura pari al 25% se comunicanti con in vani principali	mq.	8.80 x 25% = 2.20
	TOTALE SUP. NON RESIDENZIALE	mq.	2.20

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile = mq **106.00** (ufficio)
 Superficie Lorda = mq **146.90** (ufficio)
 Superficie accessoria = mq **2.20** (balcone)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Lorda (ufficio)	146.90 x 100% = mq 146.90	146.90	UFFICIO	P.1°
Superficie accessoria	8.80 x 25% = mq 2.20	2.20	BALCONE	P.1°
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	149.10		

Riepilogando:

- MQ 112.40 UFFICIO
 - MQ 5.00 BALCONE

ARROTONDABILI A MQ 149



➤ **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"):**

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE, SAREBBE OPPORTUNO, ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI, ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI XXXX DEL DOCFA PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

RICERCHE MOLTO APPROFONDITE NON HANNO PERMESSO ALLA SCRIVENTE DI CAPIRE IL PASSAGGIO DALLA PART. XXX ALLA PART. XXX.

PERTANTO, VISTO CHE SULLA PARTICELLA, INSISTONO ALTRI IMMOBILI, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI.

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. "31/B - 40/C-D-E):

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 3 vani, rendita Euro 133,25*
- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 3 vani, rendita Euro 133,25*

A seguito del sopralluogo, la scrivente, avendo rilevato la fusione delle due unità immobiliari ha provveduto alla presentazione presso l'Agencia del Territorio di XXXX del Docfa per "*Fusione e cambio destinazione d'uso da abitazione a ufficio*" il XX/XX/XXXX (Cfr. all. "40/E") 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 XXX, sub XXX, Cat. A/10, Cl.U, Consistenza 6,5 vani, rendita Euro 2.265,95*

➤ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da Via XXXXXXXX, p.IIa XXXX, 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 dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche) tranne per il fatto che l'immobile in questione, nell'atto di pignoramento, viene riportato come abitazione mentre in realtà trattasi di immobile con destinazione "ufficio".

Altresì si precisa che tale immobile allo stato di fatto è stato fuso con l'immobile indicato nell'atto di pignoramento con il numero 14, catastalmente sub XXX.

Pertanto la scrivente ha provveduto alla rettifica catastale ed ha considerato nella redigenda relazione, lo stato di fatto degli immobili legittimato anche a livello urbanistico.

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;

N.B.

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

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

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE SAREBBE OPPORTUNO ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI XXXX DEL DOCFA PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

RICERCHE MOLTO APPROFONDITE NON HANNO PERMESSO ALLA SCRIVENTE DI CAPIRE IL PASSAGGIO DALLA PART. XXX ALLA PART. XXX.

PERTANTO VISTO CHE SULLA PARTICELLA INSISTONO ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI.

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. "31/B - 40/C-D-E):

- Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 3 vani, rendita Euro 133,25
- Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 3 vani, rendita Euro 133,25

A seguito del sopralluogo, la scrivente, avendo rilevato la fusione delle due unità immobiliari ha provveduto alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio di XXXX del Docfa per "Fusione e cambio destinazione d'uso da abitazione a ufficio" il XX/XX/XXXX (Cfr. all. "40/E") 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 XXX, sub XXX, Cat. A/10, Cl.U, Consistenza 6,5 vani, rendita Euro 2.265,95

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. "32"):

ZONA B – ZONA 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 sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese.

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

ZONA B – ZONA COMPLETAMENTO – SOTTOZONA B2

Interessa le aree lungo la via XXXXXXXXXXXX in località XXXXXXXX, XXXXXXXX Nuovo, XXXXXXXXXXXX. Lo sviluppo edilizio si è venuto essenzialmente nel dopoguerra e specialmente dopo l'applicazione della legge 6 Agosto 1967 n°765.

Il piano particolareggiato a carattere unitario e di iniziativa pubblica o privata applicherà i seguenti indici:

- Densità comprensoriale = 100 ab/ha
- Indice fabbricabilità territoriale = 1,00 mc/mq
- Indice fabbricabilità fondiaria = 1,30 mc/mq
- Altezza massima = 10,50 ml

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:

1. che l'immobile è stato costruito **antecedentemente al 1950** come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.
2. che in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX ha rilasciato la **Concessione Edilizia** n. XX per "*Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e rifacimento copertura del fabbricato sito in Loc. XXXXXXXX*" visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del XX/XX/XXXX verbale n. XXX e preso atto del Nulla Osta Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici Settore Decentramento - Genio Civile XXXX Prot. n°XXXXX, Posizione XXXXX/A del XX/XX/XXXX (Cfr. all. "33/B").
3. che in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX ha rilasciato il Permesso di Costruire n. XXX per "*Frazionamento locale commerciale, Cambio destinazione d'uso parziale e Fusione di due locali*" relativi al fabbricato sito in XXXXXXXXXXXX – via XXXXXXXX distinto in catasto urbano al Fg. XX Part. XXX-XXXX (Cfr. all."33/C").
4. che in data XX/XX/XXXX prot. XXXXX Pratica Edilizia n. XXX/XXXX è stata presentata Domanda di sanatoria per la opere di "*Ristrutturazione edilizia per l'immobile posto al piano primo*" con la quale si legittima la fusione dei due appartamenti (Cfr. all. "33/D").
5. in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX rilascia il Certificato di Agibilità n. XX (Cfr. all."33/E").
6. che in seguito è stato chiuso un portico nell'unità immobiliare sita in corrispondenza del prospetto posteriore, senza autorizzazione.

Alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA.**

N.B. COMUNQUE LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE E' NECESSARIO PRESENTARE AL COMUNE DI XXXXXXXXXXXX UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER LA FUSIONE DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI (SUB XXX E SUB XXX OGGI SUB XXX) E RELATIVA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, PER AVER ESEGUITO I LAVORI SENZA TITOLO ABILITATIVO, NONCHE' COMPLETARE LA DOMANDA DI SANATORIA.

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 **LIBERO** (Cfr. all. "3/D").

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 **LIBERO** (Cfr. all. "3/D").

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 – 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 nonché l'Agenzia delle Entrate, la scrivente non avendo riscontrato un prezzo unitario per immobili con destinazione ufficio, ha ritenuto opportuno prendere in considerazione il valore più alto indicato per immobili con destinazione residenziale: tale valore **varia da un minimo di 1.200,00 €/mq fino ad un massimo di 1.700,00 €/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 **€ 1.700,00 €/mq**



Pertanto:

1) Sup. Commerciale **ufficio piano 1°:**

$$\text{mq } 149 \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 253.300,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$253.300,00 \times 0,81 = \text{€ } \underline{\underline{205.173,00}}$$



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 **€ 10.800,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 10.800,00$$

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

pertanto

$$S = 10.800,00 \times 0,20 = € 2.160,00$$

$$R - S = € 10.800,00 - € 2.160,00 = 8.640,00 \text{ (canone netto)}$$

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

$$8.640,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 288.000,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI 288.000,00

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

$$€ (205.173,00 + 288.000,00) : 2 = € 246.586,50$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

- a) la presentazione della pratica edilizia a sanatoria per la fusione e la diversa distribuzione interna realizzati senza titolo abilitativo
- b) il completamento della Domanda in Sanatoria relativa all'ampliamento sul portico
- c) eventuali conguagli relativi alla oblazione, al costo di costruzione
- d) il pagamento dei diritti di segreteria, dei diritti di istruttoria
- e) il Certificato di Idoneità statico/sismica
- f) salvo altro

Considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, per il completamento della domanda di sanatoria, possano essere pari a circa € 30.000,00 avremo:

€ 246.586,50 (valore dell'immobile) - € 30.000,00 (detrazione) = € 216.586,50

arrotondabile ad **€ 215.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 215.000,00

(Diconsi Euro Duecentoquindicimila/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 è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "41").

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 8 – APPARTAMENTO, PIANO 2° – INTERNO 4

sito in XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX 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 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, 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, XXXXXXXXXXXX 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:

“...al piano secondo da

“a) appartamento distinto con il numero interno quattro (n.int.4), composto di due camere, cucina, bagno e ripostiglio, confinante con altra proprietà dei venditori da tre lati e distacco verso proprietà , salvo altri; non ancora riportato al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXX, dove tuttavia è stato denunciato come unità afferente un fabbricato già accatastato in parte, con scheda registrata all’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, 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, XXXXXXXXXXXX nata a

143

XXXXXXXXXX (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 (XX), via XXXXXXXX n. XX e precisamente: "fabbricato da cielo a terra, sviluppantesi su piani terra, primo e secondo e costituito da: "...al piano secondo da

"a) appartamento distinto con il numero interno quattro (n.int.4), composto di due camere, cucina, bagno e ripostiglio, confinante con altra proprietà dei venditori da tre lati e distacco verso proprietà, salvo altri; non ancora riportato al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXX, dove tuttavia è stato denunciato come unità afferente un fabbricato già accatastato in parte, con scheda registrata all'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 XXXXXXXX, 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. 18 e precisamente:

"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 XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata 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 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:

XXXXXXXXXXXX 1/6 piena proprietà

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/6 piena proprietà

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

"Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX, Natura A - Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano secondo, interno 4".....

Dichiarazione di Successione in morte n. XX, vol. XXX (Cfr. all. "28/D"), registrata presso l'Agenzia registro di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata presso l'Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n.XXX di Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part., a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX con la quale i Sigg., XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (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 XXXXXXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX:
"Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano secondo, interno 4".....

Dichiarazione di Successione in morte n. XX, vol. XXX (Cfr. all. "28/E"), registrata presso l'Agenzia registro di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata presso l'Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n.XXX di Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part., a seguito della morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX con la quale i Sigg., XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX 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), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX:

“Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.18, piano secondo, interno 4”.....

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. “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 XXXXXXXXXXXX che collega il comune di XXXXXXXXXXXX con XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, ecc.

➤ Caratteristiche del fabbricato:

L'appartamento, in oggetto, posto al piano 2°, è parte 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.

Il fabbricato principale presenta 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

L'accesso al fabbricato avviene da una corte in comune con altri fabbricati.

Il vano scala del fabbricato viene condiviso con l'edificio adiacente; esso si presenta molto ampio e ben rifinito.

➤ L'unità abitativa si presenta così organizzata:

L'ingresso all'appartamento, in oggetto, avviene attraverso una porta in alluminio color antracite e vetro che immette su ampio soggiorno con angolo cottura.

Un discreto disimpegno organizza la zona notte costituita da camera da letto con bagno interno ed un altro bagno.

Sia la zona giorno che la zona notte hanno affaccio sul balcone in corrispondenza del prospetto posteriore rispetto a via XXXXXXX.

Tutto l'appartamento si presenta controsoffittato ad un'altezza di 2.65 ml, con pavimenti in ceramica, con pareti intonacate e tinteggiate. Le porte sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio color grigio antracite.

L'impianto elettrico risulta da completare.

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 bagni sono rivestiti con maioliche di buona qualità e corredato di lavabo, bidè, water, doccia;
- tutte le stanze hanno le pareti intonacate e tinteggiate;
- 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 buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio color antracite;
- il portone d'ingresso all'immobile è in alluminio color antracite e vetro.

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 (Cfr. all. "42")

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO 2° int.4	soggiorno-angolo cottura	mq.	23.90
	disimpegno	mq.	4.10
	Letto	mq.	10.60
	Wc 1	mq.	5.00
	Wc 2	mq.	3.50
	SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	mq.	47.10
	SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE	mq.	58.15
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			
P. 2°	Balcone Il balcone a servizio diretto dei vani principali viene stimato nella correlazione a S.U. in misura pari al 25% se comunicanti con in vani principali	mq.	11.30 x 25% = 2.80
	TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	mq.	2.80

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Residenziale = mq **47.10** (appartamento)
 Superficie Lorda Residenziale = mq **58.15** (appartamento)
 Superficie Utile non Residenziale = mq **11.30** (balcone)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Residenziale	58.15 x 100% = mq 58.15	58.15	APPARTAMENTO	P.2°
Superficie Non Residenziale	11.30 x 25% = mq 2.80	2.80	BALCONE	P.2°
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	60.95		

Riepilogando:

- MQ 58.15 APPARTAMENTO
- MQ 2.80 BALCONE

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A: MQ 60.95

ARROTONDABILI A MQ 61

➤ **Dati Catastali:**

N.B.

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

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

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE SAREBBE OPPORTUNO ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI XXXX DEL DOCFA PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

RICERCHE MOLTO APPROFONDITE NON HANNO PERMESSO ALLA SCRIVENTE DI CAPIRE IL PASSAGGIO DALLA PART. XXX ALLA PART. XXX.

PERTANTO VISTO CHE SULLA PARTICELLA INSISTONO ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI.

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. "31/B - 43/C-D-E):

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 3,5 vani, rendita Euro 155,45*

A seguito del sopralluogo, la scrivente, avendo rilevato una diversa distribuzione interna rispetto alle planimetrie di progetto ha provveduto alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio di XXXX del Docfa per "Diversa distribuzione interna" il XX/XX/XXXX (Cfr. all. "43/E") 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.IIIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 3 vani, rendita Euro 133,25

➤ **Confinanti:**

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da Via XXXXXXXX, p.IIIa XXXX, 707 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;

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"):

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE SAREBBE OPPORTUNO ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI XXXX DEL DOCFA PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

RICERCHE MOLTO APPROFONDITE NON HANNO PERMESSO ALLA SCRIVENTE DI CAPIRE IL PASSAGGIO DALLA PART. XXX ALLA PART. XXX.

PERTANTO VISTO CHE SULLA PARTICELLA INSISTONO ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI.

Come da atto di pignoramento del XX/XX/XXXX, gli immobili, in oggetto sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), al (Cfr. all. "31/B - 43/C-D-E):

- Fg.XX, Part.IIIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 3,5 vani, rendita Euro 155,45

A seguito del sopralluogo, la scrivente, avendo rilevato una diversa distribuzione interna rispetto alle planimetrie di progetto ha provveduto alla presentazione presso l'Agenda del Territorio di XXXX del Docfa per "Diversa distribuzione interna" il XX/XX/XXXX (Cfr. all. "43/E") 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.IIIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 3 vani, rendita Euro 133,25

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. "32"). :

ZONA B – ZONA 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 sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese.

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

ZONA B – ZONA COMPLETAMENTO – SOTTOZONA B2

Interessa le aree lungo la via XXXXXXXXXXXX in località XXXXXXXX, XXXXXXXX Nuovo, XXXXXXXXXXXX. Lo sviluppo edilizio si è venuto essenzialmente nel dopoguerra e specialmente dopo l'applicazione della legge 6 Agosto 1967 n°765.

Il piano particolareggiato a carattere unitario e di iniziativa pubblica o privata applicherà i seguenti indici:

- Densità comprensoriale = 100 ab/ha
- Indice fabbricabilità territoriale = 1,00 mc/mq
- Indice fabbricabilità fondiaria = 1,30 mc/mq
- Altezza massima = 10,50 ml

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:

1. che l'immobile è stato costruito **antecedentemente al 1950** come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2. che in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX ha rilasciato la **Concessione Edilizia** n. XX per "*Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e rifacimento copertura del fabbricato sito in Loc. XXXXXXXX*" visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del XX/XX/XXXX verbale n. XXX e preso atto del Nulla Osta Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici Settore Decentramento - Genio Civile XXXX Prot. n°XXXXX, Posizione XXXXX/A del XX/XX/XXXX (Cfr. all. "33/B").

3. che in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX ha rilasciato il Permesso di Costruire n. XXX per "*Frazionamento locale commerciale, Cambio destinazione d'uso parziale e Fusione di due locali*" relativi al fabbricato sito in XXXXXXXXXXXX – via XXXXXXXX distinto in catasto urbano al Fg. XX Part. XXX-XXXX (Cfr. all."33/C").

4. che in data XX/XX/XXXX prot. XXXXX Pratica Edilizia n. XXX/XXXX è stata presentata Domanda di sanatoria per la opere di "*Ristrutturazione edilizia per l'immobile posto al piano primo*" con la quale si legittima la fusione dei due appartamenti (Cfr. all. "33/D").

5. in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX rilascia il Certificato di Agibilità n. XX (Cfr. all."33/E").

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 **LIBERO** (Cfr. all. "3/D").

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 **LIBERO** (Cfr. all. "3/D").

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**.

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 – XXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXX
- 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 1.700,00 €/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 0,95
Coefficiente di rifiniture 0,90



Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,95 \times 0,90 = 0,855$$

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

Il valore medio unitario di **€ 1.450,00 €/mq**

Pertanto:

1) Sup. Commerciale **appartamento piano 2°**:

$$\text{mq } 61 \times 1.450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 88.450,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$88.450,00 \times 0,855 = \text{€ } \underline{\underline{75.624,75}}$$



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:

$$€ (75.624,75 + 96.000,00) : 2 = € 85.812,38$$

arrotondabile ad € 85.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 85.000,00

(Diconsi Euro ottantacinquemila/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. "44").



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

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 9 – APPARTAMENTO, PIANO 2° – INTERNO 5

sito in XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX 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 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, 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, XXXXXXXXXXXX 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:

"...al piano secondo da

"b) appartamento distinto con il numero interno cinque (n.int.5), composto di due camere, cucina, bagno, confinante con altra proprietà dei venditori da tre lati e distacco verso proprietà, salvo altri; non ancora riportato al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXX, dove tuttavia è stato denunciato come unità afferente un fabbricato già accatastato in parte, con scheda registrata all'U.T.E. il 2 giugno XXXX prot.n. XXXXXXXX".....

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, 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, XXXXXXXXXXXX nata a

159

XXXXXXXXXX (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: "...al piano secondo da "b) appartamento distinto con il numero interno cinque (n.int.5), composto di due camere, cucina, bagno, confinante con altra proprietà dei venditori da tre lati e distacco verso proprietà , salvo altri; non ancora riportato al N.C.E.U. del comune di XXXXXXXXXXXX, dove tuttavia è stato denunciato come unità afferente un fabbricato già accatastato in parte, con scheda registrata all'U.T.E. il 2 giugno XXXX prot.n. XXXXXXX".....

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 XXXXXXXX, 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), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:
"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 XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata 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 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:

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

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile sito in XXXXXXXXXXXX (RM), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:
"Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX, Natura A - Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXXXXXX n.XX, piano secondo, interno 5".....

Dichiarazione di Successione in morte n. XX, vol. XXX (Cfr. all. "28/D"), registrata presso l'Agenzia registro di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata presso l'Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n.XXX di Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part., a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX con la quale i Sigg., XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (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 XXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX:
"Comune di XXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXX n.XX, piano secondo, interno 5".....

Dichiarazione di Successione in morte n. XX, vol. XXX (Cfr. all. "28/E"), registrata presso l'Agenzia registro di XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, registrata presso l'Agenzia del Territorio di XXXX, Servizio di pubblicità immobiliare, Sezione staccata di XXXXXXXX, in data XX/XX/XXXX al n.XXX di Reg. Gen. e n.XXX di Reg. Part., a seguito della morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX con la quale i Sigg., XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) IL XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX 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 XXXXXXXX (XX), Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX:
"Comune di XXXXXXXX (XX), Catasto Fabbricati, scheda n. XXXXXXXX, Natura A – Appartamento, vani 3,5, Via XXXXXXXX n.XX, piano secondo, interno 5".....

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 (calpestante) 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 XXXXXXXXXXXX che collega il comune di XXXXXXXXXXXX con XXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, ecc.

➤ Caratteristiche del fabbricato:

L'appartamento, in oggetto, posto al piano 2°, è parte 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.

Il fabbricato principale presenta 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.

L'accesso al fabbricato avviene da una corte in comune con altri fabbricati.

Il vano scala del fabbricato viene condiviso con l'edificio adiacente; esso si presenta molto ampio e ben rifinito.

➤ L'unità abitativa si presenta così organizzata:

L'ingresso all'appartamento, in oggetto, avviene attraverso una porta in alluminio color antracite e vetro, che immette direttamente su soggiorno con angolo cottura; da qui si accede a un piccolo disimpegno che immette su piccolo wc e su balcone in corrispondenza del prospetto su via XXXXXXX; dal soggiorno attraverso un altro disimpegno si accede alla zona notte dove troviamo una camera da letto piccola ed una camera da letto più grande con bagno di pertinenza esclusiva.

Tutto l'appartamento si presenta controsoffittato ad un'altezza di 2.65 ml, con pavimenti in ceramica con pareti intonacate e tinteggiate. Le porte sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio color grigio antracite.

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 bagni sono rivestiti con maioliche di buona qualità e corredato di lavabo, bidè, water, doccia;
- tutte le stanze hanno le pareti intonacate e tinteggiate;
- 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 buono stato di conservazione;
- gli infissi esterni sono in alluminio color antracite;
- il portone d'ingresso all'immobile è in alluminio color antracite e vetro.

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 (Cfr. all. "45")):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO 2° int.5	soggiorno-angolo cottura	mq.	12.60
	disimpegno 1	mq.	2.41
	letto 1	mq.	8.05
	letto 2	mq.	12.93
	Wc 1	mq.	2.00
	Disimpegno 2	mq.	2.40
	Wc 2	mq.	7.20
	SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	mq.	47.59
	SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE	mq.	59.80
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			
P. 2°	Balcone Il balcone a servizio diretto dei vani principali viene stimato nella correlazione a S.U. in misura pari al 25% se comunicanti con in vani principali	mq.	5.30 x 25% = 1.30
	TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	mq.	1.30

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Residenziale = mq **47.59** (appartamento)
Superficie Lorda Residenziale = mq **59.80** (appartamento)



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

Superficie Utile non Residenziale = mq 5.30 (balcone)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Residenziale	59.80 x 100% = mq 59.80	59.80	APPARTAMENTO	P.2°
Superficie Non Residenziale	5.30 x 25% = mq 1.30	1.30	BALCONE	P.2°
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	61.10		

Riepilogando:

- MQ 59.80 APPARTAMENTO
- MQ 1.30 BALCONE

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A: MQ 61.10

ARROTONDABILI A MQ 61

➤ **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"):

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE SAREBBE OPPORTUNO ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI XXXX DEL DOCFA PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

RICERCHE MOLTO APPROFONDITE NON HANNO PERMESSO ALLA SCRIVENTE DI CAPIRE IL PASSAGGIO DALLA PART. XXX ALLA PART. XXX.

PERTANTO VISTO CHE SULLA PARTICELLA INSISTONO ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI.

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. "31/B - 46/C-D-E):

- Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 3,5 vani, rendita Euro 155,45

A seguito del sopralluogo, la scrivente, avendo rilevato una diversa distribuzione interna rispetto alle planimetrie di progetto ha provveduto alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio di XXXX del Docfa per "Diversa distribuzione interna" il XX/XX/XXXX (Cfr. all. "46/E") 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 XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 4,5 vani, rendita Euro 199,87

➤ Confinanti:

Il fabbricato, di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, confina con distacco da Via XXXXXXXX, p.IIa XXXX, 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 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;

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"):

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE SAREBBE OPPORTUNO ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI XXXX DEL DOCFA PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

165

RICERCHE MOLTO APPROFONDITE NON HANNO PERMESSO ALLA SCRIVENTE DI CAPIRE IL PASSAGGIO DALLA PART. XXX ALLA PART. XXX.

PERTANTO VISTO CHE SULLA PARTICELLA INSISTONO ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO NON ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI.

Come da atto di pignoramento del XX/XX/XXXX₁, gli immobili, in oggetto sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al (Cfr. all. "31/B - 46/C-D-E):

- *Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 3,5 vani, rendita Euro 155,45*

A seguito del sopralluogo, la scrivente, avendo rilevato una diversa distribuzione interna rispetto alle planimetrie di progetto ha provveduto alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio di XXXX del Docfa per "Diversa distribuzione interna" il XX/XX/XXXX (Cfr. all. "46/E") 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 XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 4,5 vani, rendita Euro 199,87*

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. "32"). :

ZONA B – ZONA 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 sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese.

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

ZONA B – ZONA COMPLETAMENTO – SOTTOZONA B2

Interessa le aree lungo la via XXXXXXXXXXXX in località XXXXXXXX, XXXXXXXX Nuovo, XXXXXXXXXXXX. Lo sviluppo edilizio si è venuto essenzialmente nel dopoguerra e specialmente dopo l'applicazione della legge 6 Agosto 1967 n°765.

Il piano particolareggiato a carattere unitario e di iniziativa pubblica o privata applicherà i seguenti indici:

- Densità comprensoriale = 100 ab/ha
- Indice fabbricabilità territoriale = 1,00 mc/mq
- Indice fabbricabilità fondiaria = 1,30 mc/mq
- Altezza massima = 10,50 ml

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:

1. che l'immobile è stato costruito **antecedentemente al 1950** come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
2. XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX ha rilasciato la **Concessione Edilizia n. XX** per "*Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e rifacimento copertura del fabbricato sito in Loc. XXXXXXXX*" visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del XX/XX/XXXX verbale n. XXX e preso atto del Nulla Osta Regione Lazio – Assessorato Lavori Pubblici Settore Decentramento - Genio Civile XXXX Prot. n°XXXXX, Posizione XXXXX/A del XX/XX/XXXX (Cfr. all. "33/B").
3. che in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX ha rilasciato il Permesso di Costruire n. XXX per "*Frazionamento locale commerciale, Cambio destinazione d'uso parziale e Fusione di due locali*" relativi al fabbricato sito in XXXXXXXXXXXX – via XXXXXXXX distinto in catasto urbano al Fg. XX Part. XXX-XXXX (Cfr. all."33/C").
4. che in data XX/XX/XXXX prot. XXXXX Pratica Edilizia n. XXX/XXXX è stata presentata Domanda di sanatoria per la opere di "*Ristrutturazione edilizia per l'immobile posto al piano primo*" con la quale si legittima la fusione dei due appartamenti (Cfr. all. "33/D").
5. in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX rilascia il Certificato di Agibilità n. XX (Cfr. all."33/E").

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 **LIBERO** (Cfr. all. "3/D").

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 **LIBERO** (Cfr. all. "3/D").

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**.

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 – XXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXX
- 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 1.700,00 €/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 0,95
Coefficiente di rifiniture 0,90



Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$0,95 \times 0,90 = 0,855$$

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

Il valore medio unitario di **€ 1.450,00 €/mq**

Pertanto:

1) Sup. Commerciale **appartamento piano 2°**:

$$\text{mq } 61 \times 1.450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 88.450,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$88.450,00 \times 0,855 = \text{€ } \underline{\underline{75.624,75}}$$



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:

$$€ (75.624,75 + 96.000,00) : 2 = € 85.812,38$$

arrotondabile ad € 85.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 85.000,00

(Dicomi Euro ottantacinquemila/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** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "47").



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

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.

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AII. "1/A"	Ricorso per Decreto ingiuntivo di pagamento del XX/XX/XXXX
AII. "1/B"	Copia Atto di Precetto del XX/XX/XXXX
AII. "1/C"	Copia atto di Pignoramento del XX/XX/XXXX notificato in data XX/XX/XXXX
AII. "1/D"	Copia nota trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare del XX/XX/XXXX
AII. "1/E"	Copia Istanza di vendita del XX/XX/XXXX
AII. "1/F"	Copia Avviso ai Creditori del XX/XX/XXXX
AII. "2/A"	Copia istanza per la data udienza
AII. "2/B"	Copia Verbale di giuramento dell'esperto
AII. "3/A1"	Raccom. A.R. del 28/03/2014 per Comunicazione data sopralluogo n.1
AII. "3/A2"	Fax di richiesta rinvio sopralluogo
AII. "3/B"	Verbale di sopralluogo - 1
AII. "3/C"	Verbale di sopralluogo - 2
AII. "3/D"	Verbale di sopralluogo - 3
AII. "4"	Copia Relazione Preliminare Notaio Greco del XX/XX/XXXX
AII. "5"	Copia Relazione ipocatastale dell'Avv. Luigi Janari del XX/XX/XXXX
LOTTO 1 – XXXXXXXXXXXX	
AII. "6/A"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXX
AII. "6/B"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXXX
AII. "6/C"	Ispez. Ipot. Denuncia di Successione n.X/XXX
AII. "6/D"	Copia Atto di donazione del XX/XX/XXXX Rep. XXXX
AII. "6/E"	Sentenza del tribunale del XX/XX/XXXX
AII. "6/F"	Nota di trascrizione Ordinanza di affrancazione del XX/XX/XXXX
AII. "7"	Stralcio google maps
AII. "8/A"	Rilievo stato di fatto VILLINO
AII. "8/B"	Rilievo stato di fatto AUTORIMESSA
AII. "8/C"	Rilievo stato di fatto TETTOIA IN LEGNO
AII. "8/D"	Rilievo stato di fatto TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA
AII. "8/E"	Rilievo stato di fatto PORTICO
AII. "8/F"	Rilievo stato di fatto LOCALE MAGAZZINO P.T.
AII. "8/G"	Rilievo stato di fatto LOCALE MAGAZZINO P.S1
AII. "9/A"	Estratto di mappa alla data del XX/XX/XXXX
AII. "9/B"	Elenco immobili part. XXX
AII. "9/C"	Elenco immobili part. XXX
AII. "9/D"	Visura Storica, Planimetria, elaborato planim. Fg. XX Part. XXX sub XXX
AII. "9/E1"	Visura Storica Fg. XX Part. XXX sub XXX
AII. "9/E2"	Visura e Planimetria aggiornate Fg. XX Part. XXX sub XXX
AII. "9/F1"	Visura Storica. Fg. XX Part. XXX sub XXX
AII. "9/F2"	Visura e Planimetria aggiornate Fg. XX Part. XXX sub XXX
AII. "9/G1"	Visura Storica Fg. XX Part. XXX sub XXX
AII. "9/G2"	Visura e Planimetria aggiornate Fg. XX Part. XXX sub XXX

All. "9/H"	Visura Storica. Fg. XX Part. XXX sub XXX
All. "9/I"	Visura Storica. Fg. XX Part. XXX sub XXX
All. "9/L1"	Visura Storica. Fg. XX Part. XXX sub XXX
All. "9/L2"	Visura e Planimetria aggiornate Fg. XX Part. XXX sub XXX
All. "9/M"	Visura Storica. Fg. XX Part. XXX
All. "9/N"	Visura Storica. Fg. XX Part. XXX
All. "9/O"	Frazionamento del XXXX
All. "9/P"	Frazionamento del XXXX
All. "10"	Stralcio P.R.G. con Norme
All. "11/A"	Richiesta accesso agli atti del Comune-Uff. Ed.Privata-Condono
All. "11/B"	C.E. N. XXX/XXXX per il VILLINO e l'AUTORIMESSA
All. "11/C"	C.E. N. X/XXXX per il MAGAZZINO P.T. E P.S1
All. "11/D"	Dom. di Sanatoria del XX/XX/XXXX Prot. XXXX P.E. XXX per la TETTOIA
All. "11/E"	Dom. di Sanatoria del XX/XX/XXXX Prot. XXXX P.E. XXX per MAGAZZINO
All. "11/F"	Sentenza Trib. Amm. Reg. per il Lazio
All. "11/G"	C.E. N. XX/XXXX per il MAGAZZINO P.T. E P.S1
All. "11/H"	C.E. N. XX/XXXX per il PORTICO (part. XXX sub XXX)
All. "11/I"	Dom. di Sanatoria del XX/XX/XXXX Prot. XXXX P.E. XXX per MAGAZZINO
All. "12"	Documentazione fotografica

LOTTO 2 – GARAGE VIA XXXXXXXX SUB XXX

All. "13"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXX/XXXX
All. "14"	Stralcio google maps
All. "15"	Rilievo stato di fatto
All. "16/A"	Estratto di mappa alla data del XX/XX/XXXX
All. "16/B"	Visura Storica e Planimetria catastale alla data del XX/XX/XXXX
All. "17"	Stralcio P.R.G. con Norme
All. "11/A"	Richiesta accesso agli atti del Comune-Uff. Ed.Privata-Condono
All. "18/B"	C.E. N. XXX/XXXX con stralcio del progetto
All. "18/C"	Copia ABITABILITA'
All. "19"	Documentazione fotografica

LOTTO 3 – NEGOZIO VIA XXXXXXXX SUB XXX

All. "13"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXX/XXXX
All. "14"	Stralcio google maps
All. "20"	Rilievo stato di fatto
All. "16/A"	Estratto di mappa alla data del XX/XX/XXXX
All. "21/B"	Visura Storica e Planimetria catastale alla data del XX/XX/XXXX
All. "21/C"	Visura e Planimetria aggiornate
All. "17"	Stralcio P.R.G. con Norme

All. "11/A"	Richiesta accesso agli atti del Comune-Uff. Ed.Privata
All. "18/B"	C.E. N. XXX/XXXX con stralcio del progetto
All. "18/C"	Copia ABITABILITA'
All. "22/D"	Dom. di sanatoria del XX/XX/XXXX prot. XXXX P.E. XXX per ampliamento
All. "23"	Documentazione fotografica
LOTTO 4 – GARAGE VIA XXXXXXXXX SUB XXX	
All. "24/A"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXXX
All. "24/B"	Copia Decreto di trasferimento del XX/XX/XXXX Rep. XXX
All. "14"	Stralcio google maps
All. "25"	Rilievo stato di fatto
All. "16/A"	Estratto di mappa alla data del XX/XX/XXXX
All. "26/B"	Visura Storica e Planimetria catastale alla data del XX/XX/XXXX
All. "17"	Stralcio P.R.G. con Norme
All. "11/A"	Richiesta accesso agli atti del Comune-Uff. Ed.Privata
All. "18/B"	C.E. N. XXX/XXXX con stralcio del progetto
All. "18/C"	Copia ABITABILITA'
All. "27"	Documentazione fotografica
LOTTO 5 – MAGAZZINO VIA XXXXXXXXX SUB XX	
All. "28/A"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXXX
All. "28/B"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/C"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/D"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/E"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "29"	Stralcio google maps
All. "30"	Rilievo stato di fatto
All. "31/A"	Estratto di mappa alla data del XX/XX/XXXX
All. "31/B"	Elenco immobili
All. "31/C"	Visura Storica alla data del XX/XX/XXXX
All. "31/D"	Planimetria catastale del XXXX e XXXX
All. "31/E"	Visura e Planimetria aggiornate
All. "32"	Stralcio P.R.G. con Norme
All. "11/A"	Richiesta accesso agli atti del Comune-Uff. Ed.Privata
All. "33/B"	C.E. N. XX/XXXX con stralcio del progetto
All. "33/C"	P.d.C. N. XXX/XXXX
All. "33/D"	Dom.di sanatoria del XX/XX/XXXX prot. XXXXX P.E. XXX per ristrutturazione
All. "33/E"	Certificato di Agibilità del XX/XX/XXXX locale commerciale

All. "34"	Contratto di locazione
All. "35"	Documentazione fotografica
LOTTO 6 – CANTINA VIA XXXXXXXXXXXX SUB XXX	
All. "28/A"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXXX
All. "28/B"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/C"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/D"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/E"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "29"	Stralcio google maps
All. "36"	Rilievo stato di fatto
All. "31/A"	Estratto di mappa alla data del XX/XX/XXXX
All. "31/B"	Elenco immobili
All. "37/C"	Visura Storica alla data del XX/XX/XXXX
All. "37/D"	Planimetria catastale del XXXX
All. "37/E"	Visura e Planimetria aggiornate
All. "32"	Stralcio P.R.G. con Norme
All. "11/A"	Richiesta accesso agli atti del Comune-Uff. Ed.Privata
All. "33/B"	C.E. N. XX/XXXX con stralcio del progetto
All. "33/C"	P.d.C. N. XXX/XXXX
All. "33/D"	Dom.di sanatoria del XX/XX/XXXX prot.XXXXX P.E.XXX per ristrutturazione
All. "33/E"	Certificato di Agibilità del XX/XX/XXXX locale commerciale
All. "38"	Documentazione fotografica
LOTTO 7 – UFFICIO P. 1° VIA XXXXXXXXXXXX SUB XXX	
All. "28/A"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXXX
All. "28/B"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/C"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/D"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/E"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "29"	Stralcio google maps
All. "39"	Rilievo stato di fatto
All. "31/A"	Estratto di mappa alla data del XX/XX/XXXX
All. "31/B"	Elenco immobili
All. "40/C"	Visura Storica alla data del XX/XX/XXXX
All. "40/D"	Planimetrie catastali del XXXX
All. "40/E"	Visure e Planimetrie aggiornate
All. "32"	Stralcio P.R.G. con Norme

All. "11/A"	Richiesta accesso agli atti del Comune-Uff. Ed.Privata
All. "33/B"	C.E. N. XX/XXXX con stralcio del progetto
All. "33/C"	P.d.C. N. XXX/XXXX
All. "33/D"	Dom.di sanatoria del XX/XX/XXXX prot.XXXXX P.E.XXX per ristrutturazione
All. "33/E"	Certificato di Agibilità del XX/XX/XXXX locale commerciale
All. "41"	Documentazione fotografica



LOTTO 8 – APPARTAMENTO P.2° INT. 4 VIA XXXXXXXXXXXX

All. "28/A"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXXX
All. "28/B"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep.XX/XXX
All. "28/C"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/D"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/E"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "29"	Stralcio google maps
All. "42"	Rilievo stato di fatto
All. "31/A"	Estratto di mappa alla data del XX/XX/XXXX
All. "31/B"	Elenco immobili
All. "43/C"	Visura Storica alla data del XX/XX/XXXX
All. "43/D"	Planimetria catastale del XXXX
All. "43/E"	Visura e Planimetria aggiornate
All. "32"	Stralcio P.R.G. con Norme
All. "11/A"	Richiesta accesso agli atti del Comune-Uff. Ed.Privata
All. "33/B"	C.E. N. XX/XXXX con stralcio del progetto
All. "33/C"	P.d.C. N. XXX/XXXX
All. "33/D"	Dom.di sanatoria del XX/XX/XXXX prot.XXXXX P.E.XXX per ristrutturazione
All. "33/E"	Certificato di Agibilità del XX/XX/XXXX locale commerciale
All. "44"	Documentazione fotografica

LOTTO 9 – APPARTAMENTO P.2° INT. 5 VIA XXXXXXXXXXXX

All. "28/A"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXXX
All. "28/B"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep.XX/XXX
All. "28/C"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/D"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "28/E"	Dichiarazione di successione del XX/XX/XXXX Rep. XX/XXX
All. "29"	Stralcio google maps
All. "45"	Rilievo stato di fatto
All. "31/A"	Estratto di mappa alla data del XX/XX/XXXX
All. "31/B"	Elenco immobili
All. "46/C"	Visura Storica alla data del XX/XX/XXXX
All. "46/D"	Planimetria catastale del XXXX



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

All. "46/E"	Visura e Planimetria aggiornate
All. "32"	Stralcio P.R.G. con Norme
All. "11/A"	Richiesta accesso agli atti del Comune-Uff. Ed.Privata
All. "33/B"	C.E. N. XX/XXXX con stralcio del progetto
All. "33/C"	P.d.C. N. XXX/XXXX
All. "33/D"	Dom.di sanatoria del XX/XX/XXXX prot.XXXXX P.E.XXX per ristrutturazione
All. "33/E"	Certificato di Agibilità del XX/XX/XXXX locale commerciale
All. "47"	Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Carpineto XXXXno, 2014

IL C.T.U.

Arch. Anna Maria CAMPAGNA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.1

Esecuzione Immobiliare n. 696/XXXX R.G.Es.

Gli immobili, di cui il Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (**piena proprietà**), residente in XXXXXXXXXXXX (XX), Via Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX, N. XXX, è proprietario sono:

ABITAZIONE IN VILLINO, SITA IN XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX, POSTO AL PIANO T-1°-2°,

AUTORIMESSA, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), IN LOC. XXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO T.

TETTOIA IN LEGNO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO T.

TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO T.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (PORTICO), SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO T.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (MAGAZZINO), SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX.

LOCALE MAGAZZINO, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX.

Oltre n. 2 terreni circostanti:

AREA DI CORTE PERTINENZIALE AL FABBRICATO SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), LOC. XXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX, POSTO AL PIANO T.

TERRENO IN LOCALITA' XXXXXXXXXXXXXXXX N.XXX.

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), al:

VILLINO

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

AUTORIMESSA

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

TETTOIA IN LEGNO

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

TETTOIA IN LEGNO E LAMIERA

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

PORTICO

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

LOCALE MAGAZZINO SEMINTERRATO

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

LOCALE MAGAZZINO

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

AREA ESTERNA

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

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

LA SCRIVENTE PRECISA CHE:

PER LA TETTOIA IN LEGNO (PART. XXX SUB XXX):

- 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. 724/94.
- alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**

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

- 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. 724/94.
- alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**

PER IL PORTICO (PART. XXX SUB XXX):

- 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.
- 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).
- 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.
- 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.

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):

- 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.XX.
- 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)
- che in data XX/XX/XXXX è stata concesso il rinnovo della Concessione Edilizia n. VV

N.B. LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE IL LOCALE SEMINTERRATO PRESENTA UNA CONSISTENZA DIVERSA DA QUELLA DI PROGETTO REALIZZANDO UNA VOLUMETRIA MAGGIORE CHE OCCORRE LEGITTIMARE CON UNA PRATICA

**EDILIZIA A SANATORIA NELLE MORE DELLA NORMATIVA EDILIZIA VIGENTE
NEL COMUNE DI XXXXXXXXXXXX.**

PER IL MAGAZZINO (PART. XXX SUB XXX):

- 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. 724/94.

- alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano **OCCUPATI** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e famiglia.

Gli immobili sviluppano una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 378 e si presentano:

- VILLINO IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE DISCRETE.
- AUTORIMESSA – TETTOIE – MAGAZZINO (SUB XXX) IN CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE SCARSE.
- PORTICO – MAGAZZINO (SUB XXX) NEL COMPLESSO DA COMPLETARE.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 325.000,00

(Diconsi Euro Trecentoventicinquemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.



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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.2

Esecuzione Immobiliare n. 696/XXXX R.G.Es.

L'immobile, di cui il Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (**piena proprietà**), residente in XXXXXXXXXXXX (XX), Via Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX, N. XXX, è proprietario è costituito da:

LOCALE AUTORIMESSA, CAT. C/6, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXX, PIANO S1, INT.1

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al:

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

L'autorimessa, sita al Piano S1, int. 1 sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 29 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX che lo utilizza come magazzino per la sua attività.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 18.000,00

(Diconsi Euro Diciottomila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.3

Esecuzione Immobiliare n. 696/XXXX R.G.Es.

L'immobile, di cui il Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (XX) il **XX/XX/XXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (**piena proprietà**), residente in **XXXXXXXXXXXX** (XX), Via Loc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, N. **XXX**, è proprietario è costituito da:

LOCALE NEGOZIO, CAT. C/1, SITO IN **XXXXXXXXXXXX** (XX), VIA **XXXXXXXXXX**, PIANO T. INT.8

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di **XXXXXXXXXXXX** (XX), al:

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

LA SCRIVENTE PRECISA CHE:

- che in data **XX/XX/XXXX** il Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** presentava al comune di **XXXXXXXXXXXX** (XX) domanda di sanatoria n. **XXX** prot. n.**XXXX** per l'ampliamento del locale negozio.

- alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**

Il locale negozio, sito al Piano T, int. 8 sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 35 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO** e **OCCUPATO** dall'attività del Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 58.000,00

(Diconsi Euro Cinquantottomila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

185

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.4

Esecuzione Immobiliare n. 696/XXXX R.G.Es.

L'immobile, di cui il Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**piena proprietà**), residente in XXXXXXXXXXXX (XX), Via Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, N. XXX, è proprietario è costituito da:

GARAGE O AUTORIMESSA, CAT. C/6, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXX, PIANO S1, INT."A"

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al:

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

L'autorimessa, sita al Piano S1, int. A sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 102 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO e OCCUPATO** dall'attività del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 53.000,00

(Diconsi Euro Cinquantatremila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.5

Esecuzione Immobiliare n. 696/XXXX R.G.Es.

L'immobile, di cui il Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (**piena proprietà**), residente in XXXXXXXXXXXX (XX), Via Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX, N. XXX, è proprietario è costituito da:

LOCALE MAGAZZINO, CAT. C/1, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO T.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al:

Fg.XX, Part.III XXX, sub.XXX, Cat. C/2, Cl.2, Consistenza 123 mq., rendita Euro 101,64

LA SCRIVENTE PRECISA CHE:

- che è stato chiuso un portico in corrispondenza del prospetto posteriore, senza autorizzazione

nelle riserve di legge qualora non fosse possibile sanare l'abuso si rende necessaria la riapertura della porta di accesso al portico.

Il locale magazzino, sito al Piano T, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 163 e si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **AMMOBILIATO e OCCUPATO** dal supermercato XXXXX che lo occupa con regolare contratto di locazione.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 130.000,00

(Diconsi Euro Centotrentamila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.6

Esecuzione Immobiliare n. 696/XXXX R.G.Es.

L'immobile, di cui il Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**piena proprietà**), residente in XXXXXXXXXXXX (XX), Via Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, N. XXX, è proprietario è costituito da:

LOCALE CANTINA, CAT. C/2, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX N. 4, PIANO T.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al:

Fg.XX, Part.III XXX, sub.XXX, Cat. C/2, Cl.5, Consistenza 12 mq., rendita Euro 16,73

Il locale cantina, sito al Piano T, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 15 e si presenta in **SCARSO** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO** dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 7.000,00

(Diconsi Euro Settemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.7

Esecuzione Immobiliare n. 696/XXXX R.G.Es.

L'immobile, di cui il Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (**piena proprietà**), residente in XXXXXXXXXXXX (XX), Via Loc. XXXXXXXXXXXXXXXX, N. XXX, è proprietario è costituito da:

LOCALE UFFICIO, CAT. A/10, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX, PIANO 1°. INT. 2

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al:

Fg.XX, Part.IIa XXX, sub. XXX Cat. A/10, Cl.U, Consistenza 6,5 vani, rendita Euro 2265,95

LA SCRIVENTE PRECISA CHE:

- che in data XX/XX/XXXX prot. XXXXX Pratica Edilizia n. XXX/XXXX è stata presentata Domanda di sanatoria per la opere di "Ristrutturazione edilizia per l'immobile posto al piano primo" che riguardano la fusione dei due appartamenti destinati ad ufficio con la suddetta concessione edilizia.

- in data XX/XX/XXXX il comune di XXXXXXXXXXXX rilascia il Certificato di Agibilità n. XX

- che in seguito è stato chiuso un portico nell'unità immobiliare sita in corrispondenza del prospetto posteriore, senza autorizzazione.

- Alla data odierna la Domanda di Sanatoria **NON RISULTA CONCLUSA**.

N.B. COMUNQUE LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE E' NECESSARIO PRESENTARE AL COMUNE DI XXXXXXXXXXXX UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA PER LA FUSIONE DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI (SUB XXX E SUB XXX OGGI SUB XXX) E RELATIVA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, PER AVER ESEGUITO I LAVORI SENZA TITOLO ABILITATIVO, NONCHE' COMPLETARE LA DOMANDA DI SANATORIA.

Il locale ufficio, sito al Piano 1°, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 149 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LIBERO**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 215.000,00

(Diconsi Euro Duecentoquindicimila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.8

Esecuzione Immobiliare n. 696/XXXX R.G.Es.

L'immobile, di cui il Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**piena proprietà**), residente in XXXXXXXXXXXX (XX), Via Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, N. XXX, è proprietario è costituito da:

APPARTAMENTO, CAT.A/4, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX N.XX, PIANO 2°, INT. 4

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), al:

Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 3 vani, rendita Euro 133,25

L'appartamento, sito al Piano 2°, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 61 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LIBERO**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 85.000,00

(Diconsi Euro Ottantacinquemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.9

Esecuzione Immobiliare n. 696/XXXX R.G.Es.

L'immobile, di cui il Signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**piena proprietà**), residente in XXXXXXXXXXXX (XX), Via Loc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, N. XXX, è proprietario è costituito da:

APPARTAMENTO, CAT.A/4, SITO IN XXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXX N.XX, PIANO 2°, INT. 5

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXX (RM), al:

Fg.XX, Part.IIa XXX, sub.XXX, Cat. A/4, Cl.2, Consistenza 4,5 vani, rendita Euro 199,87

L'appartamento, sito al Piano 2°, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 61 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **LIBERO**

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 85.000,00

(Diconsi Euro Ottantacinquemila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.