

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esec. n°887/11 Findomestic Banca S.p.a. contro [REDACTED]

Giudice Dottor Riccardo Audino.



Il sottoscritto Geom. Flavoni Adriano nell'udienza del 02/04/2012 veniva nominato C.T.U. nel procedimento di cui all'esecuzione n°887/11.

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

- 1)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.).**
- 2)Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)**se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)**se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)**se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- 3)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.
- 4)Indicare** l'utilizzazione prevista dalla strumento urbanistico comunale.
- 5)Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°. Del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.
- 6)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.
- 7)Dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso



contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

- 8) **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.
- 9) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 10) **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.
- 11) **Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).
- 12) **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.
- 13) **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.

- 14)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.
- 15)Depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.
- 16)Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).
- 17)Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.
- 18)Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.
- 19)Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1), nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione dell'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.
- 20)Estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

1° Quesito

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

L'immobile:

lotto di terreno con sovrastanti due fabbricati a destinazione residenziale composti rispettivamente da due ed una unità, sito nel Comune di Monte Compatri (RM) Via delle Carrareccie n°52 già n°2.

Confini:

con la p.lla 599, 601, 605, con Via delle Carrareccie, salvo altri.

Dati catastali:

lotto di terreno con sovrastanti due fabbricati rispettivamente bifamiliare e monofamiliare per un totale di tre unità abitative censiti nel N.C.E.U. del Comune di Monte Compatri (RM) al Foglio 20, Particella 602, **Sub. 501** (bene comune non censibile), **Sub. 502** in corso di costruzione; **Sub. 503 (porzione bifamiliare)** Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Catastale € 206,58; **Sub. 504 (porzione bifamiliare)**, Categoria A/4, Classe 4, Rendita Catastale € 154,94; e **Sub. 505 (monofamiliare)** Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 vani Rendita Catastale € 232,41.

Descrizione del bene:



lotto di terreno con sovrastanti due fabbricati di cui uno bifamiliare e l'altro unifamiliare per un totale di n°3 unità abitative che vengono qui di seguito denominate: unità A e B quelle che compongono la bifamiliare ed unità C la monofamiliare.

UNITA' A

E' posta su due livelli (piano terra e S1) dove il piano terra è composto da soggiorno, cucina, due letto, due bagni e portico, per una sup. utile di circa Mq. 76,00 e Mq. 23,00 il portico, oltre il piano S1 (seminterrato) di circa Mq. 55,50 in corso di costruzione allo stato dei lavori al rustico con le sole tramezzature, senza una destinazione definita e grado di esecuzione carente sotto il profilo della regola d'arte.

UNITA' B

E' posta su un livello (piano terra) in adiacenza all'unità A, è composta da cucina/soggiorno, letto, bagno, disimpegno e locale caldaia per una superficie utile di circa Mq. 43,50.

UNITA' C

E' posta su un livello (piano terra) è composta da cucina, soggiorno, due letto, un bagno, magazzino e locale caldaia, per una sup. utile di circa Mq. 79,50.

Annessa alle unità A, B e C vi è la corte comune destinata a spazio di manovra e verde per una sup. tra coperto e scoperto di circa Mq. 1.190,00.

Caratteristiche sommarie interne ed esterne.

Le strutture portanti dell'immobile (verticali, orizzontali e di fondazioni) sono costituite da muratura in blocchi di tufo con solai di piano in laterocemento e con orditura in legno quello di copertura (tetto), tramezzature interne in laterizio forato e parte in pannelli prefabbricati con superficie esterna rifinita con intonaco civile tinteggiato.

Rifiniture interne (bifamiliare) Unità A e B:

- finestre a vetri con grado di sicurezza;
- porte tamburate;
- pavimenti in monocottura;
- rivestimenti in ceramica;
- sanitari bianchi in ceramica porcellanata con rubinetteria ordinaria;
- intonaco civile tinteggiato;
- piastre radianti in alluminio.

Rifiniture interne (monofamiliare) unità C:

- finestre in PVC;
- persiane in ferro;
- porte in legno a specchiatura;
- porta d'ingresso con chiusura di sicurezza;
- pavimenti in monocottura;
- rivestimenti in ceramica;

- sanitari bianchi in ceramica porcellanata con rubinetteria ordinaria;
- intonaco civile;
- piastre radianti in alluminio.

Impianti unità A, B e C:

- riscaldamento autonomo a gas;
- idrico consorzio privato;
- fognario con fossa biologica;
- elettrico sfilabile in corrugato sottotraccia.

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

2°Quesito

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

Le unità immobiliari urbane non risultano regolarmente denunciate nel N.C.E.U. del Comune di Monte Compatri secondo lo stato di consistenza attuale e per esse è stata presentata regolare denuncia catastale (T.M. e DOCFA –accatastamento-).

Per i motivi di cui sopra non risultano conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento in conseguenza degli ampliamenti apportati abusivamente dai proprietari, comunque i dati riportati in atti nello stato originario consentono l'individuazione del bene.

3°Quesito

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

Gli immobili non risultano regolarmente dichiarati al N.C.E.U. del Comune di Monte Compatri conformemente allo stato attuale, in quanto ampliati dagli esecutati Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e per essi si è provveduto alla denuncia catastale (accatastamento), il tutto come richiamato nel quesito precedente.

4°Quesito

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area su cui sorgono gli immobili pignorati è riportata nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Monte Compatri (RM) come zona E sottozona E1 lotto minimo ha 3.00.00 giusta delibera G.R. del 23/12/1980 e delibera C.C. del 13/07/1984.

La zona è stata sottoposta a vincolo con il piano paesistico territoriale (vedi copia allegata).

5°Quesito

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

Gli immobili oggetto della presente procedura sono stati realizzati abusivamente, per essi sono state presentate più domande di sanatoria tra cui:



-domande di sanatorie Mod. 47/85-A e 47/85-D presentata il 27/04/1984 n°6740 progressivo 0245286411 a firma del Sig. [REDACTED], relative agli immobili nello stato di consistenza che la parte esecutata ne è divenuta proprietaria con atto di acquisto del Notaio Michele Giuliani di Frascati in data 06/10/1993 rep. n°74071 giusta nota di trascrizione allegata.

Successivamente in data 07/07/2004 prot. n°12003 veniva presentata domanda di condono a nome del Sig. [REDACTED] (parte esecutata) secondo la Legge 326 per una superficie residenziale di Mq. 96,00. Tale domanda di condono veniva diniegata da parte dell'ufficio competente del Comune di Monte Compatri, il tutto come meglio precisato e motivato nella Relata di Notifica che in copia si allega.

Per eventuali parti del fabbricato che risultassero illegittime rispetto ad elementi dichiarativi mendaci, di cui alla domanda di sanatoria 47/85 presentata il 27/05/1986, ci si può avvalere secondo il dettato della L.47/85 Art. 40 comma 6, alla richiesta di sanatoria e regolarizzazione entro i 120 gg successivi all'aggiudicazione, in deroga alla prescrizione dei termini essendo le ragioni del credito intervenute anteriormente ai termini di Legge che normano il condono edilizio (47/85).

Per quanto attiene i lavori di ampliamento relativi all'unità A, B e C successivi all'acquisto e per i quali vi è stato il diniego da parte dell'ufficio del Comune di Monte Compatri si rileva:

- a) i fabbricati risultano nell'aereofotogrammetria dall'anno 2005 (vedi copia allegata).
- b) Dal rilievo aereofotogrammetrico (Google earth) datato 13/04/2003 si rilevano manufatti (unità C) difformi dall'esistente, mentre risultano conformi all'esistente a far data 06/08/2004, ne consegue che la trasformazione è avvenuta nell'intervallo dal 13/04/2003 al 06/08/2004 (vedi copie allegate).
- c) Il termine ultimo per la realizzazione ed ultimazione delle opere è fissato al 31/03/2003.
- d) Le ragioni del credito di cui alla concessione del prestito da parte della Findomestic e del mutuo da parte della Banca Bhw Bausparkasse sono rispettivamente del 08/08/2003 e del 24/12/2003, ne consegue che sono fuori termine rispetto alla data del 31/03/2003.

Tutto ciò rilevato, si può affermare che l'abuso relativo all'unità C (monofamiliare) è stato realizzato successivamente al termine ultimo stabilito dalla Legge 326 (31/03/2003), e che le ragioni del credito sono successive a tale ultimo termine, pertanto non ci si può avvalere nei termini dei 120 gg successivi secondo il dettato dell'art. 40 comma 6 Legge 47/85.

Va osservato altresì che la Legge 326 non contempla il condono in presenza del vincolo paesaggistico intervenuto con l'adozione del PTPR che ha introdotto il vincolo archeologico che si estende in ambientale, e pertanto elemento di diniego dell'eventuale sanatoria.

Va aggiunto altresì che il PTPR essendo adottato da parte della Regione Lazio, se non approvato in forma definitiva decade entro i cinque anni dalla pubblicazione avvenuta il 18/02/2008.

Bisogna tener conto che la Regione Lazio ha facoltà di prorogare tale termine di altri due anni, come già effettivamente avvenuto, pertanto il termine ultimo per l'approvazione del PTPR è fissata per il 18/02/2015.

Alla luce di quanto sopra si ritiene difficile fare previsioni sulla possibilità di legittimazione delle opere realizzate successivamente alle domande di condono presenti al momento dell'acquisto da parte degli

esecutati, ed in particolare quelle relative all'unità C), eseguite successivamente alla data del 31/03/2003, fermo restando la data di fine lavori deve essere perentoriamente contenuta entro tale termine, come pure le ragioni del credito, altrimenti non vi sono possibilità di usufruire del dettato dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85.

6°Quesito

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

Date le sue caratteristiche fisiche e di consistenza la vendita del bene può avvenire in tre lotti essendo divisibile in tre unità abitative.

7°Quesito

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

Il bene è pignorato pro quota per 1/2 tra gli esecutati Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] ed è divisibile come già affermato nel quesito precedente.

8°Quesito

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

La bifamiliare al momento del sopralluogo (unità A) è risultata occupata dalla Sig.ra [REDACTED] (esecutata), l'altra parte (unità B) da una famiglia ospite dell'esecutata in comodato d'uso gratuito, come dichiarato verbalmente dalla stessa ma non confermato da nessuna documentazione.

L'altro immobile distaccato (monofamiliare unità C) è messo a disposizione dai figli degli esecutati [REDACTED] come dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED], anche se al momento del sopralluogo risultava occupata da una famiglia anch'essa ospite in comodato d'uso gratuito come dagli stessi dichiarato, i quali si sono impegnati verbalmente a lasciare l'abitazione in tempi brevi.

9°Quesito

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

Gli immobili sono occupati dalle persone descritte nel quesito precedente.

La Sig.ra [REDACTED], come da sentenza del Tribunale di Velletri del 28/09/2011 che in copia si allega, risulta legalmente separata dal coniuge [REDACTED] da dove si evince che gli è stata assegnata la ex casa coniugale.

10° Quesito

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

Da ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Monte Compatri l'area su cui è ubicato il fabbricato ed in particolare gli immobili stessi non sono soggetti a vincoli storici ed artistici o di particolare

natura, ad eccezione del vincolo archeologico posto con l'adozione del piano paesistico territoriale, che si estende anche al vincolo paesistico.

11° Quesito

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

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello per comparazione ad immobili similari compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto ai prezzi presi in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare, anche alla luce dell'attuale momento congiunturale.

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

LOTTO 1- UNITA' A

Identificativo Corpo	Superficie Calpestabile	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. abitativa ps l	55,50	500,00	27.750,00	1/1	27.750,00
Sup. abitativa pt	76,00	1.600,00	121.600,00	1/1	121.600,00
Portico	23,00	500,00	11.500,00	1/1	11.500,00
Sup. corte pertinenziale	1.190,00	20,00	23.800,00	1/3	7.933,00
Totale Lotto					168.783,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello dedotto dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 650,00

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di € 7.800,00 lordo; che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$\text{€ } 7.800,00 * (-30\%) = \text{€ } 5.460,00$$

capitalizzato al tasso del 4% esprime un valore:

$$a/r = \text{€ } 5.460,00 / 4\% = 136.500,00$$

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

$$\text{€ } 168.783,00 + \text{€ } 136.500,00 / 2 = \text{€ } 152.641,50 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 153.000,00 \text{ (centocinquantatremila).}$$

LOTTO 2- UNITA' B

Identificativo Corpo	Superficie Calpestabile	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. abitativa pt	43,50	1.600,00	69.600,00	1/1	69.600,00
Sup. corte pertinenziale	1.190,00	20,00	23.800,00	1/3	7.933,00
Totale Lotto					77.533,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello dedotto dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 450,00.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di € 5.400,00 lordo; che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 5.400,00 * (-30\%) = € 3.780,00$$

capitalizzato al tasso del 4% esprime un valore:

$$a/r = € 3.780,00 / 4\% = 94.500,00$$

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

$$€ 77.533,00 + € 94.500,00 / 2 = € 86.016,50 \text{ arrotondato ad } € 86.000,00 \text{ (ottantaseimila).}$$

LOTTO 3- UNITA' C

Identificativo Corpo	Superficie Calpestabile	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota Lotto	Valore Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Sup. abitativa pt	62,00	1.800,00	111.600,00	1/1	111.600,00
Magazzino	17,50	300,00	5.250,00	1/1	5.250,00
Sup. corte pertinenziale	1.190,00	20,00	23.800,00	1/3	7.933,00
Totale Lotto					124.783,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello dedotto dalla capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 700,00.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di € 8.400,00 lordo; che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 8.400,00 * (-30\%) = € 5.880,00$$

capitalizzato al tasso del 4% esprime un valore:

$$a/r = € 5.880,00 / 4\% = 147.000,00$$

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

$$€ 124.783,00 + € 147.000,00 / 2 = € 135.891,50 \text{ arrotondato ad } € 136.000,00 \text{ (centotrentaseimila).}$$

12° Quesito

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta.....omissis.....

Si è provveduto a redigere la presente relazione cercando di dare risposte compiute e sintetiche.

13° Quesito

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

Si è provveduto ad inviare copia dell'elaborato peritale ed i relativi allegati tramite posta elettronica al creditore procedente (Findomestic Banca S.p.a.) ed ai debitori (Sigg. [REDACTED], nei termini di quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'11 Giugno 2013, comunicando alle parti di farmi pervenire entro un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza eventuali note di osservazione alla perizia di stima.

14° Quesito

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

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

15° Quesito

Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di venditaomissis.....

Si è provveduto a depositare l'elaborato peritale completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea che elettronica (cd rom) nei termini stabiliti.

16° Quesito

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

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

17° Quesito

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

Si è allegato all'elaborato peritale:

1. Estratto di mappa
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Planimetrie di rilievo scala 1:100
5. Accatastamento
6. Estratto piano PTPR ed aereofotogrammetria
7. Copie aereofotogrammetria Google earth

8. Copia di trascrizione atto di acquisto
9. Domande di Sanatoria mod. 47/85-A, mod. 47/85-D, domanda del 20/02/1995 e del 05/07/2004.
10. Diniego istanza di Sanatoria prot. 12003 del 07/07/2004.
11. Ingiunzione n°32 del 2002 prot. n°17792.
12. Relazione di verifica Avv. Valentina Mancini.
13. Sentenza di separazione emessa dal Tribunale di Velletri [REDACTED]
14. Bando di vendita in triplice copia.
15. Verbali d'accesso.

18° Quesito

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

Sono stati effettuati numero 4 (quattro) accessi sui luoghi, di cui l'ultimo con l'ausilio della Forza Pubblica per poter espletare l'incarico, come si evince dai verbali di sopralluogo che in copia si allegano.

19° Quesito

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

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

20° Quesito

Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Si è estratta copia della presente relazione su supporto informatico.

RIEPILOGO

Esecuzione immobiliare n°887/11 promossa da: Findomestic Banca S.p.a. contro [REDACTED]

1° Quesito

Si sono descritti dettagliatamente gli immobili pignorati.

2° Quesito

Si sono accertate le conformità della descrizione attuale dei beni conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

3° Quesito

Gli immobili non risultano regolarmente dichiarati al N.C.E.U. del Comune di Monte Compatri (RM) conformemente allo stato attuale, in quanto ampliati dagli esecutari e per essi si è provveduto alla denuncia catastale (accatastamento).

4° Quesito

L'area su cui sorgono gli immobili pignorati sono riportati nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Monte Compatri (RM) come zona E sottozona E1 lotto minimo ha 3.00,00 giusta delibera G.R. del 23/12/1980 e delibera C.C. del 13/07/1984.

La zona è stata sottoposta a vincolo con il piano paesistico territoriale.

5° Quesito

Si è indicato la conformità o meno della costruzione dei fabbricati.

6° Quesito

Si è ritenuto opportuno vendere gli immobili in tre lotti, essendo divisibile in tre unità abitative.

7° Quesito

Il bene è pignorato pro quota per 1/2 tra gli esecutati Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] ed è divisibile come già affermato nel quesito precedente.

8° Quesito

La bifamiliare al momento del sopralluogo una parte (unità A) è risultata occupata dalla Sig.ra [REDACTED] (esecutata), l'altra parte (unità B) da una famiglia ospite dell'esecutata in comodato d'uso gratuito.

L'altro immobile distaccato (monofamiliare unità C) è messo a disposizione dai figli degli esecutati [REDACTED] come dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED] anche se al momento del sopralluogo risultava occupata da una famiglia anch'essa ospite in comodato d'uso gratuito come dagli stessi dichiarato.

9° Quesito

Gli immobili sono occupati dalle persone descritte nel quesito precedente.

La Sig.ra [REDACTED], come da sentenza del Tribunale di [REDACTED] risulta legalmente separata dal coniuge Sig. [REDACTED] da dove si evince che gli è stata assegnata la ex casa coniugale.

10° Quesito

L'area su cui sono ubicati i fabbricati ed in particolare gli immobili stessi non sono soggetti a vincoli storici ed artistici o di particolare natura, ad eccezione del vincolo archeologico posto con l'adozione del piano paesistico territoriale, che si estende anche al vincolo paesistico.

11° Quesito

Si è determinato il valore degli immobili considerando lo stato delle rifiniture, di conservazione, l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare, la consistenza, destinazione e la posizione ubicativa:

UNITA' A: € 153.000,00 (centocinquantatremila)

UNITA' B: € 86.000,00 (ottantaseimila)

UNITA' C: € 136.000,00 (centotrentaseimila)

12° Quesito

Si è provveduto a redigere la presente relazione cercando di dare risposte compiute e sintetiche.

13° Quesito

Si è provveduto ad inviare tramite posta elettronica alle parti copia dell'elaborato peritale ed i relativi allegati.

14° Quesito

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

15° Quesito

Si è provveduto a depositare l'elaborato peritale completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea che elettronica (cd-rom).

16° Quesito

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

17° Quesito

Si è allegato all'elaborato peritale:

1. Estratto di mappa
2. Visure catastali
3. Planimetrie catastali
4. Planimetrie di rilievo scala 1:100
5. Accatastamento
6. Estratto piano PTPR ed aereofotogrammetria
7. Copie aereofotogrammetria Google earth
8. Copia di trascrizione atto di acquisto
9. Domande di Sanatoria mod. 47/85-A, mod. 47/85-D, domanda del 20/02/1995 e del 05/07/2004
10. Diniego istanza di Sanatoria prot. 12003 del 07/07/2004
11. Ingiunzione n°32 del 2002 prot. n°17792
12. Relazione di verifica Avv. Valentina Mancini
13. Sentenza di separazione emessa dal Tribunale di Velletri in data 28/09/2011
14. Bando di vendita in triplice copia
15. Verbali d'accesso

18° Quesito

Sono stati effettuati numero 4 (quattro) accessi sui luoghi, di cui l'ultimo con l'ausilio della Forza Pubblica, come si evince dai verbali di sopralluogo che in copia si allegano.

19° Quesito

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

20° Quesito

Si è estratta copia della relazione peritale su supporto informatico.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli.

Velletri li, 23/05/2013

Il C.T.U.

Geom. Adriano Flavoni



Geom. Flavoni Adriano Viale G. Oberdan, 2
00049 Velletri (RM) Tel/Fax 06-9635012