

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMM.RE n° 904/2012

G.E. dott. Riccardo Audino

PROMOSSA DA:

.....

CONTRO:

.....



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto geom. Michele Casadonte, domiciliato in Velletri con Studio in Corso della Repubblica 12, nominato dal G.E. “ Esperto” nella esecuzione immobiliare in oggetto, all’udienza del 28.08.2013, dopo aver prestato giuramento di rito, ha ricevuto dal G.E. l’incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di

detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

2) **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di

agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e art.40, comma 6° della legge. 28 febbraio 1985, n. 47 ;

7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se

risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di

assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) depositare, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma

elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

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

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

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

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, verificati gli elaborati redatti dall'arch. Enrico Casadonte, esperiti i necessari

accertamenti sui luoghi e presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue.

Nel pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri formalità n. 202 del 23.01.2013, a favore, il bene è individuato come segue.

Immobile sito nel Comune di Artena, Via della Fossa n. 20, e precisamente:

Villino da cielo a terra così composto:

- appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno uno, composto da cucina-pranzo, tinello, due camere e bagno;
- locale deposito posto al piano terra, distinto con il numero uno;
- appartamento posto al piano primo, distinto tra il numero interno due, composto da salone con angolo cottura, due bagni, quattro camere e due terrazzi a livello; il tutto confinante nell'insieme con detta via, proprietà od aventi causa, proprietà od aventi causa, salvo altri.

Quanto in oggetto è distinto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 20, subalterni:

- 2, categoria A/7, classe 1, vani 4,5, rendita catastale euro 360,23 (l'appartamento int. 1)
- 3, categoria C/2, classe 2, mq 30, redita catastale euro 43,38 (il locale deposito)
- 4, categoria A/7, classe 1, vani 8, superficie catastale 131, rendita catastale euro 640,41 (l'appartamento int. 2)

Evidenziato il bene oggetto di esproprio, l'esperto risponde ai quesiti.

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.....; ecc.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificazione ipocatastale rilasciata dalla conservatoria dei RR. II. di Velletri del 14.02.2013 depositata in Cancelleria in data 15.03.2013.

Da tale certificato risulta:

ISCRIZIONI CONTRO

A carico dei danti causa

- formalità n. 912 del 20.10.2003, ipoteca volontaria, da concessione a garanzia di mutuo di € 300.000,00 capitale € 200.00,00

A carico di

- formalità n. 202 del 23.01.2013, pignoramento notificato in data 19.11.2012,

La relazione relativa all'esame della sopra citata documentazione art. 567, è stata effettuata dall'avv. del 04.04.2013.

^^^^^^

2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato.....; ecc.

Il C.T.U., dopo aver preso visione della documentazione acquisita e della documentazione redatta dall'arch. Enrico Casadonte, ha contattato telefonicamente l'esecutata e in data 22.10.2013, ore 9,30, ha effettuato accesso ai luoghi oggetto di accertamento. Alla presenza della sig.ra ha proceduto al completamento degli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico.

Tutte le attività svolte in sede di accesso sono riportate nell'allegato verbale.

Descrizione immobile

Insieme immobiliare sito in Artena, loc.tà Colubro, Via della Fossa n. 20,
formato da:

- 1) Fabbricato strutturato su piano terra e primo, costituito da:
 - a) Abitazione piano terra int. 1, composto di: soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, portico e ripostiglio. Al vano soggiorno risulta attualmente annesso il locale magazzino. La camera e il bagno, con accesso dalla cucina, il portico e il vano ripostiglio esterno (sottoscala) sono stati realizzati in assenza di autorizzazione.
 - b) Abitazione piano primo, int. 2, allo stato rustico (solo struttura), attualmente suddivisa in due locali, con accesso indipendente attraverso una scala esterna e balcone.
- 2) Porzione di terreno di pertinenza esclusiva sulla quale attualmente insistono:
 - a) una costruzione al rustico di un locale magazzino, composto da due locali, strutturata su piano seminterrato;
 - b) una porcilaia in muratura;
 - c) un gallinaio in struttura precaria.

Il tutto realizzato in assenza di autorizzazione.

SUPERFICI

L'insieme immobiliare presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie Coperta

Fabbricato abitativo

Superficie autorizzata: Abitazione P.T. mq 110,00 – Locale magazzino

(attualmente annesso al soggiorno) mq 37,00 – Abitazione P.1° mq 147,00.

Superficie non autorizzata: ampliamento lato cucina mq 27,00 – portico mq

32,00. Magazzino piano seminterrato mq 98,00 – Porcilaia mq 15,00 –
Pollaio mq 10,00

Superficie utile: abitativa e non residenziale

Fabbricato abitativo

Superficie autorizzata: Abitazione P.T. mq 95,00 – locale magazzino
(attualmente annesso al soggiorno) mq 30,00 – Abitazione Piano primo mq

126,00

Superficie non autorizzata: Ampliamento lato cucina mq 19,00 – Magazzino
piano seminterrato mq 84,00 – Porcilaia mq 11,00 –

Superficie terreno di pertinenza: mq 3.002 comprensiva delle superfici delle
costruzioni.

DATI CATASTALI

L'insieme immobiliare, nella sua originale consistenza, è riportato nel
N.C.E.U. di Roma, Comune Censuario di Artena, con ditta intestata a:
....., con i seguenti identificativi:

Abitazione piano terrai nt.1 - foglio 20 particella 27 sub 2, cat. A/7, Cl. 1,
vani 4,5, rendita € 360,23

Magazzino piano terra (attualmente annesso all'abitazione): foglio 20
particella 27 sub 3, cat. C/2, Cl. 2, mq 30, rendita € 43,38.

Abitazione piano primo int. 2: foglio 20 particella 27 sub 4, categoria A/7
cl. 1 vani 8,00, rendita € 640,41. L'abitazione è attualmente allo stato
rustico così come dichiarato in sede di denuncia di accatastamento originale
prot.6067/1985 (in corso di costruzione). L'attuale consistenza, dichiarata
con variazione n. 44579/2003 per completamento fabbricato urbano, è di

fatto inesistente.

Gli ampliamenti e le costruzioni realizzate in assenza di autorizzazione non

sono accatastate.

Confinanti

L'insieme immobiliare confina con: via contrada Abbazia, proprietà
particelle 28, 177, 383, salvo altri.

Rifiniture

Appartamento p.t. -

Intonaci del tipo civile tinteggiati, pavimenti in piastrelle di gres ceramico tipo monocotto, rivestimenti bagni e cucina in piastrelle di gres smaltato, porte interne in legno, infissi finestre con sportelli a vetri in legno al naturale e persiane in profilati di ferro verniciato, portoncino di ingresso tipo blindato con sportelli a vetri e grate in ferro, bagni corredati di apparecchi igienici e rubinetteria, impianto idrico con rete di distribuzione acqua calda e fredda; impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo.

Stato di manutenzione e conservazione: buono

Appartamento p.1° - privo di rifiniture interne.

Esterno abitazioni

Il portico e il marciapiede piano terra sono privi di pavimento.

La copertura del portico e dell'ampliamento piano terra è priva di manto di tegole. I prospetti sono privi di tinteggiature.

^^^^^^^^

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), ecc.

Il pignoramento individua correttamente il bene oggetto di stima.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni.....; ecc.

Non è stato necessario procedere a variazioni catastali in quanto gli ampliamenti e le costruzioni realizzate assenza di autorizzazione non sono sanabili.

^^^^^^^^



5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....;ecc.



L'insieme immobiliare ricade in Zona E Agricola.

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.; ecc.

La costruzione abitativa è stata edificata in assenza di autorizzazione. Per la stessa è stata richiesta sanatoria edilizia L. 47/85 prot. 9703 del 28.03.1986, definita con rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 60 del 23.05.2000. L'edificio sanato era composto da un'abitazione piano terra, un locale magazzino piano e un abitazione piano primo in corso di costruzione.



Allo stato attuale l'edificio presenta le seguenti difformità:

Abitazione piano terra int. 1: diversa distribuzione interna; il locale magazzino piano terra è annesso al vano soggiorno; la camera e il bagno, con accesso dalla cucina, il portico e il vano ripostiglio esterno (sottoscala) sono stati realizzati in assenza di autorizzazione.

Abitazione piano 1 int. 2: la scala di accesso esterna non è indicata nel grafico allegato alla concessione in sanatoria.



Gli altri edifici insistenti sul terreno: magazzino piano seminterrato, porcilaia e gallinaio, sono stati realizzati in assenza di autorizzazione.



Gli ampliamenti dell'abitazione piano terra, la fusione dell'appartamento

int. 1 con il magazzino p.t, e gli altri edifici magazzino piano seminterrato, porcilaia e gallinaio, non sono al momento sanabili.

^^^^^^

7) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti....; ecc.*

Il bene dovrà essere venduto in un unico lotto e precisamente:

Quota e diritti di proprietà pari a 1/1

Insieme immobiliare sito in Artena, loc.tà Colubro, Via della Fossa n. 20, formato da:

- 3) Fabbricato strutturato su piano terra e primo, costituito da:
 - d) Abitazione piano terra int. 1, composto di: soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, portico e ripostiglio. Al vano soggiorno risulta attualmente annesso il locale magazzino. La camera e il bagno, con accesso dalla cucina, il portico e il vano ripostiglio esterno (sottoscala) sono stati realizzati in assenza di autorizzazione.
 - e) Abitazione piano primo, int. 2, allo stato rustico (solo struttura), attualmente suddivisa in due locali, con accesso indipendente attraverso una scala esterna e balcone.
- 4) Porzione di terreno di pertinenza esclusiva sulla quale attualmente insistono:
 - a) una costruzione al rustico di un locale magazzino, composto da due locali, strutturata su piano seminterrato;
 - b) una porcilaia in muratura;
 - f) un gallinaio in struttura precaria.

Il tutto realizzato in assenza di autorizzazione.

SUPERFICI

L'insieme immobiliare presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie Coperta

Fabbricato abitativo

Superficie autorizzata: Abitazione P.T. mq 110,00 – Locale magazzino (attualmente annesso al soggiorno) mq 37,00 – Abitazione P.1° mq 147,00.

Superficie non autorizzata: ampliamento lato cucina mq 27,00 – portico mq 32,00. Magazzino piano seminterrato mq 98,00 – Porcilaia mq 15,00 –

Pollaio mq 10,00

Superficie utile: abitativa e non residenziale

Fabbricato abitativo

Superficie autorizzata: Abitazione P.T. mq 95,00 – locale magazzino (attualmente annesso al soggiorno) mq 30,00 – Abitazione Piano primo mq 126,00

Superficie non autorizzata: Ampliamento lato cucina mq 19,00 – Magazzino piano seminterrato mq 84,00 – Porcilaia mq 11,00 –

Superficie terreno di pertinenza: mq 3.002 comprensiva delle superfici delle costruzioni.

DATI CATASTALI

L'insieme immobiliare, nella sua originale consistenza, è riportato nel N.C.E.U.di Roma, Comune Censuario di Artena, con ditta intestata a:, con i seguenti identificativi:

Abitazione piano terrai nt.1 - foglio 20 particella 27 sub 2, cat. A/7, Cl. 1, vani 4,5, rendita € 360,23

Magazzino piano terra (attualmente annesso all'abitazione): foglio 20 particella 27 sub 3, cat. C/2, Cl. 2, mq 30, rendita € 43,38.

Abitazione piano primo int. 2: foglio 20 particella 27 sub 4, categoria A/7 cl. 1 vani 8,00, rendita € 640,41. L'abitazione è attualmente allo stato

rustico così come dichiarato in sede di denuncia di accatastamento originale prot. 6067/1985 (in corso di costruzione). L'attuale consistenza, dichiarata con variazione n.44579/2003 per completamento fabbricato urbano, è di fatto inesistente.

Gli ampliamenti e le costruzioni realizzate in assenza di autorizzazione non sono accatastate.

Confinanti

L'insieme immobiliare confina con: via contrada Abbazia, proprietà particelle 28, 177, 383, salvo altri.

VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 281.000,00 (euro duecentoottantunomila,00)

^^^^^^^^

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota.....; ecc.

L'immobile è pignorato per intero.

^^^^^^^^

9) accertare se l'immobile è libero o occupato.....; ecc.

L'insieme immobiliare è occupato dalla sig.ra , eseguita, e dal proprio nucleo familiare.

^^^^^^

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge.....; ecc.

Non ricorrono le fattispecie enunciate nel quesito.

^^^^^^^^

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali, ecc.

Per quanto è stato possibile accertare non esiste alcuno dei vincoli oggetto del presente quesito. Inoltre non esistono diritti demaniali, o usi civici o

oneri di natura condominiale insoluti.

^^^^^^^^^^

12) *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima....;ecc.*



CRITERI DI STIMA

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri.



a – Con metodo analitico mediante capitalizzazione dei redditi.

b – Con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona. Parametro adottato “metro quadrato di superficie coperta”.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca e l'accertamento del più probabile prezzo di mercato. Il tutto strettamente connesso con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

STIMA



1° Metodo

Determinazione valore mediante capitalizzazione dei redditi

Il reddito posto a base di valutazione, determinato con separata analisi, è stato calcolato in conformità degli attuali canoni di locazione vigenti in zona, tenendo conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative e

Reddito annuo lordo = Canone annuo di locazione

€ 1.000,00 mese x 12 = € 12.000,00

Spese annue a carico del proprietario

Manutenzione e reintegrazione, assicurazione, amministrazione, sfitti ed

inesigibilità, imposte e registrazione contratto. Quota complessiva di incidenza: determinata pari al 30% del reddito lordo.



Saggio di capitalizzazione



In base alle indagini eseguite, tenuto conto delle specifiche ed intrinseche caratteristiche dell'immobile in esame e del rischio di investimento, si fissa un saggio di capitalizzazione pari al 3,00%.



Determinazione valore

$$\text{Reddito netto} = \text{€ } 12.000,00 - 30\% = \text{€ } 12.000 - 3.600,00 = \text{€ } 8.400,00$$

$$V = \text{€ } 8.440,00 : 0,030 = \text{€ } 280.000,00$$



2° Metodo

Determinazione valore mediante applicazione del più probabile prezzo di mercato.

Esperate opportune indagini di mercato, preso atto delle quotazioni di beni simili o assimilabili in zona, tenuto conto delle offerte delle più accreditate agenzie immobiliari presenti in loco e delle quotazioni indicate nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si procede alla determinazione del valore con l'adozione delle seguenti quotazioni unitarie, riferite alle superfici autorizzate:



- Superficie coperta abitazione p.t. int. 1 = euro 1.700,00/mq
- Superficie coperta magazzino p.t. = euro 700,00/mq
- Superficie coperta abitazione p.1° int. 2. euro 700,00/mq
- Superficie terreno esclusivo, comprese le sistemazioni = euro 10,00/mq

Determinazione valore

- Superficie cop.ta abitazione p.t. int. 1
mq 110,00 x 1.700,00 = € 187.000,00
- Superficie cop.ta magazzino mq 37,00 x 700,00 = € 25.900,00
- Superficie cop.ta abitazione p.t. int. 1
mq 147,00 x 700,00 = € 102.900,00
- Superficie terreno mq 3.002,00 x 10,00 = € 30.020,00



Sommano € 345.820,00

Dalla media delle risultanze calcolate con i due metodi di stima, si determina la seguente valutazione:

€ (280.000,00 + 345.820,00) : 2 = € 312.910,00

Detrazioni:

per inapplicabilità della garanzia per vizi;

per ripristino stato autorizzato;

per incertezza sui tempi di effettiva immissione in possesso;

per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento

(risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07)

10% del valore stimato € 31.291,00

Valore finale € 281.619,00

In cifra tonda € 281.000,00 (euro duecento ottantuno mila) oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Rilevata ed evidenziata esistenza di opere non autorizzate.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita " a rischio e pericolo del compratore" ex art. 188 c.c., è avvertito che in trasferimento, una volta avvenuto, non può per legge essere messo in discussione.

^^^^^^

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione.....; ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione contenente le risposte a tutti i quesiti di incarico.

^^^^^^

14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica.....; ecc

IL C.T.U. ha provveduto ad inviare nelle forme di rito, a mezzo posta

raccomandata, copia del presente elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e ai debitori, entro i 45 giorni prima dell'udienza del 07.10.2014 fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza, per far pervenire allo scrivente note di osservazione al proprio elaborato.

Lo scrivente ha chiesto ed ottenuto proroga di gg. 60 per il deposito della relazione e, di conseguenza, per l'invio alle parti.

15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione.....ecc.

Se perverranno osservazioni da parte del Creditore procedente e/o da parte dell'esecutato, lo scrivente interverrà all'udienza del 07.10.2014 per l'emissione dell'ordinanza di vendita per rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata.....;

Il C.T.U. ha depositato l'elaborato peritale entro il termine di gg. 10 prima dell'udienza fissata per il giorno 07.10.2014 per l'ordinanza di vendita, sia su supporto cartaceo e sia su supporto informatico cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

17) allegare alla relazione documentazione fotografica.....;

La documentazione fotografica è allegata alla presente relazione. (supporto cartaceo e cd-rom)

18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale.....;ecc.

Alla relazione sono allegati: verbale di accesso, estratto di mappa, elaborato planimetrico N.C.E.U., visure N.C.E.U., planimetrie catastali, planimetrie progetto in sanatoria, permesso di costruire in sanatoria, planimetrie stato attuale, titolo di proprietà, documentazione fotografica, cd-rom contenente l'elaborato peritale e i relativi allegati; descrizione del bene in tre copie su fogli a parte.

^^^^^^

19) segnalare tempestivamente.....; ecc

Non si sono avuti ostacoli all'accesso.

^^^^^^

20) provvedere a redigere, su apposito foglio.....; ecc.

La descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento sono allegati alla presente, in triplice copia e su foglio a parte.

^^^^^^

21) estrarre copia del fascicolo; ecc.

Il fascicolo dell'esecuzione non è stato consegnato allo scrivente.

^^^^^^

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto Esperto così conclude:

La vendita oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare n° 904/12 promossa : – contro

deve essere effettuata in un unico lotto ed in conformità di quanto riportato nella seguente descrizione:

UNICO LOTTO

Quota e diritti di proprietà pari a 1/1

Insieme immobiliare sito in Artena, loc.tà Colubro, Via della Fossa n. 20, formato da:

5) Fabbricato strutturato su piano terra e primo, costituito da:

g) Abitazione piano terra int. 1, composto di: soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, portico e ripostiglio. Al vano soggiorno risulta attualmente annesso il locale magazzino. La camera e il bagno, con accesso dalla cucina, il portico e il vano ripostiglio esterno (sottoscala) sono stati realizzati in assenza di autorizzazione.

h) Abitazione piano primo, int. 2, allo stato rustico (solo struttura), attualmente suddivisa in due locali, con accesso indipendente attraverso una scala esterna e balcone.

6) Porzione di terreno di pertinenza esclusiva sulla quale attualmente insistono:

a) una costruzione al rustico di un locale magazzino, composto da due locali, strutturata su piano seminterrato;

b) una porcilaia in muratura;

i) un gallinaio in struttura precaria.

Il tutto realizzato in assenza di autorizzazione.

SUPERFICI

L'insieme immobiliare presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie Coperta

Fabbricato abitativo



Superficie autorizzata: Abitazione P.T. mq 110,00 – Locale magazzino (attualmente annesso al soggiorno) mq 37,00 – Abitazione P.1° mq 147,00.

Superficie non autorizzata: Ampliamento lato cucina mq 27,00 – portico mq 32,00. Magazzino piano seminterrato mq 98,00 – Porcilaia mq 15,00 – Pollaio mq 10,00

Superficie utile: abitativa e non residenziale

Fabbricato abitativo

Superficie autorizzata: Abitazione P.T. mq 95,00 – locale magazzino (attualmente annesso al soggiorno) mq 30,00 – Abitazione Piano primo mq 126,00

Superficie non autorizzata: Ampliamento lato cucina mq 19,00 – Magazzino piano seminterrato mq 84,00 – Porcilaia mq 11,00 –

Superficie terreno di pertinenza: mq 3.002 comprensiva delle superfici delle costruzioni.

DATI CATASTALI

L'insieme immobiliare, nella sua originale consistenza, è riportato nel N.C.E.U.di Roma, Comune Censuario di Artena, con ditta intestata a:, con i seguenti identificativi:

Abitazione piano terrai nt.1 - foglio 20 particella 27 sub 2, cat. A/7, Cl. 1, vani 4,5, rendita € 360,23

Magazzino piano terra (attualmente annesso all'abitazione): foglio 20 particella 27sub 3, cat. C/2, Cl. 2, mq 30, rendita € 43,38.

Abitazione piano primo int. 2: foglio 20 particella 27 sub 4, categoria A/7 cl. 1 vani 8,00, rendita € 640,41. L'abitazione è attualmente allo stato rustico così come dichiarato in sede di denuncia di accatastamento originale prot. 6067/1985 (in corso di costruzione). L'attuale consistenza, dichiarata

con variazione n.44579/2003 per completamento fabbricato urbano, è di fatto inesistente.

Gli ampliamenti e le costruzioni realizzate in assenza di autorizzazione non sono accatastate.

Confinanti

L'insieme immobiliare confina con: via contrada Abbazia, proprietà particelle 28, 177, 383, salvo altri.

VALORE STIMATO E PREZZO A BASE D'ASTA

Euro 281.000,00 (euro duecento ottantuno mila) oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

Rilevata ed evidenziata esistenza di opere non autorizzate.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 188 c.c., è avvertito che il trasferimento, una volta avvenuto, non può per legge essere messo in discussione.

^^^^^

Tanto doveva il sottoscritto per l'adempimento dell'incarico conferitogli.

Allegati:

- verbale di accesso,
- estratto di mappa,
- elaborato planimetrico N.C.E.U.
- visure N.C.E.U.,
- planimetrie catastali,
- planimetrie progetto in sanatoria,
- concessione edilizia in sanatoria,

- planimetrie stato attuale,
- titolo di proprietà,
- documentazione fotografica,
- cd-rom contenente l'elaborato peritale e i relativi allegati;
- descrizione del bene in tre copie su fogli a parte.

Velletri 12.12.2013



L'ESPERTO

(geom. Michele Casadonte)

