

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n.344/2011 R.GEs.
(Udienza 29/05/2012)

Parte Procedente

PROMOSSA DA: **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A.**, con sede legale in Novara, Via Negroni n.12 e per essa **Societa' Gestione Crediti Bp Societa' Consortile per Azioni**, con sede in Lodi, Via Cavour n.40/42, rappresentata e difesa dall'Avv. Carlo d'Errico ed elettivamente domiciliata in Velletri, Via Panoramica n.28, presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Caravita di Toritto.

CREDITORE INTERVENUTO: **Banca del Fucino S.p.A.**, con sede in Roma Via Tomacelli n.107, P.IVA 00923361000, rappresentata e difesa, unitamente e disgiuntamente dagli Avv. Luca Vianello e Vincenzo Biascioli ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Ariccia (RM), Via delle Cerquette n.16.

Cassa di Risparmio di Civitavecchia S.p.A., con sede in Civitavecchia, Corso Gentocelle nn.42- 44, rappresentata e difesa dall'Avv. Rita Trivelli ed elettivamente domiciliata in Velletri, c.so della Repubblica n.136, presso lo studio dell'Avv. Patrizia Fede.

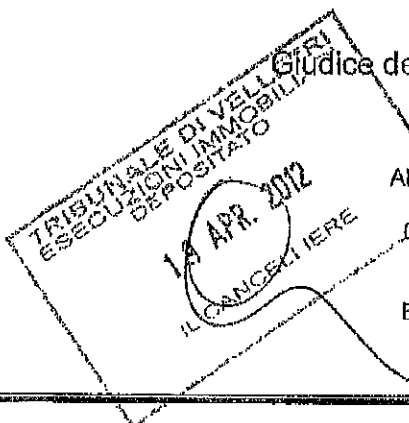
Esecutati

NEI CONFRONTI DI:

[REDACTED]

MUTUATARIO:

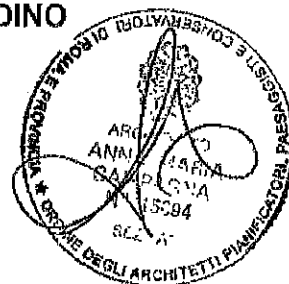
[REDACTED]



Giudice dell'esecuzione: Dott. R. AUDINO

STUDIO TECNICO

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
vja S. Agostino 1° trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
P. I.V.A. 07918431003
Email am.campagna@archiworld.it
Tel/Fax 069719478
cell. 3471151317



RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare del 16/05/2011 (Cfr. all. "1"), depositato dall'Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale Ordinario di Roma, sezione distaccata di Ostia, presso la Casa Comunale di Roma Via. L. Petroselli n.50, poiché la residenza e il domicilio dell'Esecutario sono sconosciuti, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 28/07/2011, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Roma, sezione distaccata di Velletri, il 18/07/2011, presentazione n.16, reg. gen. n.3892, reg. part. n.2564 a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A.**, con sede in Novara, Via Negroni n.12 (parte precedente) si richiede al Tribunale di Velletri l'esecuzione forzata, del seguente cespite, di proprietà del Sig. [REDACTED]

"PICCOLA COSTRUZIONE, POSTA AL PIANO TERRA COMPOSTA DI UN VANO, BAGNO E FORNO, CON ANNESSO TERRENO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA, TRA COPERTO E SCOPERTO DI CIRCA 2.036 MQ." SITI IN VALMONTONE (RM) VIA COLLE VENTRANO SNC"

LA SCRIVENTE FA PRESENTE, FIN DA QUESTO MOMENTO, CHE IL FABBRICATO DI CUI IN PREMESSA, E' STATO OGGETTO DI UN PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE APPROVATO CON P. DI C. N. 275/2008 DAL COMUNE DI VALMONTONE.
PERTANTO L'IMMOBILE, OGGETTO DELLA PRESENTE, SARA' UN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma Giudice R. Audino, in data 30 novembre 2011, ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Arch. Anna Maria Campagna con studio professionale in Carpineto Romano, via S. Agostino la trav. n. 12, come da Verbale di giuramento dell'esperto (Cfr. all. "3") del 30/11/2011, cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

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

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

- 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendite 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 articolo 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 dall'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, 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 completa 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 data **01/02/2012** la sottoscritta inviava alla parte, con lettera Raccomandata¹, la comunicazione che fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento per il giorno **08/02/2012** alle ore **15,15** (Cfr. all. "4A").

In data **08/02/2012** la sottoscritta procedeva al sopralluogo, ma l'Esecutato Valter Sacripanti non si è presentato.

In data **27/02/2012** la sottoscritta inviava alla parte, con lettera Raccomandata A/R, la comunicazione che fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento per il giorno **07/03/2012** alle ore **15,15** (Cfr. all. "4B").

In data **07/03/2012** la sottoscritta procedeva al sopralluogo, ma l'Esecutato Valter Sacripanti non si è presentato.

In data **29/03/2012**, la sottoscritta a seguito di richiesta delucidazioni all'III.mo Giudice Riccardo Audino, sul proseguimento delle operazioni peritali, è stata autorizzata ad eseguire l'accesso presso gli immobili in questione senza l'intervento del fabbro, in quanto la recinzione dei lotti si presenta completamente divelta (Cfr. all. "4C").

Bene in Valmontone (RM)
FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE e TERRENI
sito in Loc. Colle Ventrano snc
distinto in Catasto Fabbricati al Fg. 6 Part. 361, 290, 292, 360 e 364

QUESITO N°1:

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

Alla presente è allegata la documentazione, fornita a mezzo fax in data, 30/03/2012, dall'esperto nominato **Avv. Spicci**, Notaio in Ciampino (RM), con studio in Viale Kennedy John Fitzgerald n.7 (Cfr. all. "5").

Vista la documentazione fornita dal Dott. **Notaio Pier Luca Trojani** (Cfr. all. "6°A-B-C"), con studio in Roma, Via Monte Zebio n.28, si riporta quanto riportato sul Certificato Notarile, depositato in Cancelleria 11/10/2011:

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO VALTER SACRIPANTI E DEI SUOI DANTI CAUSA SUCCEDUTESI NEL VENTENNIO SUDDETTO :

1) form. n.2050 del 04/06/2007

a favore di:

a carico di:

separazione dei beni

separazione dei beni

atto di **compravendita** a rogito Notaio Giovanni Floridi in data 30/05/2007 rep.19549/13434 in forza del quale i signori

ebbero a vendere al Sig. oltre a consistenza immobiliare estranea alla presente certificazione, le seguenti porzioni immobiliari in Valmontone (RM) Via Colle Ventrano snc, censite al Catasto Fabbricati di Valmontone , al fg.6, p.lla 361 sub.1 e 2 graffati, cat. A4 e al Catasto Terreni del Comune di Valmontone (RM) al fg.6, p.lle 290, 292, 360 e 364.

2) form. n.4608 del 08/11/2006

a favore di:

la quota di 1/2
a carico di:

certificato di denuncia di successione della defunta [redacted]
deceduta il 26/10/2005, registrata in data 24/10/2006 n. 15, vol.535, presso l'Ufficio
del registro di Velletri (RM), tra i beni caduti in successione: terreno censito al C.T.
al fg.6, p.lle 290,292,360,364, fabbricato censito al C.F. di Valmontone al fg.6, p.la
361, sub.1, cat. A/4, oltre a maggiore consistenza.

Dal quadro D: l'eredità si è devoluta per legge a due figli, si precisa che l'usufrutto
di [redacted] è riunito alla nuda proprietà di [redacted]
data 27/08/1995.

STATO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:

- 1) a favore di:
BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A. con sede in Novara CF.
01848410039
contro:

[redacted]
trascrizione di pignoramento immobili, formalità 2564 del giorno
18/07/2011, in forza di verbale di pignoramento immobili in data
20/05/2011 n.2654 del Tribunale di Velletri, gravante sulla seguente porzione
immobiliare:

*"beni immobili in Valmontone (RM) Via Colle Ventrano snc, censite al Catasto Fabbricato
di Valmontone al fg.6, p.la 361 con i sub 1 e 2 greffiati, cat.A/4 ed al Catasto Terreni del
Comune di Valmontone, al fg.6, p.lle 290,292,360 e 364"*

Quadro D: LA PARTE MUTUATARIA SIG. [redacted]
[redacted] **SI E' RESA INADEMPIANTE PER NON AVER PROVVEDUTO AL**
PAGAMENTO DI MENSILITA' SCADUTE ED E', ALLA DATA DEL 30/09/2010.
DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA BANCA DELLA SOMMA DI EURO
230.784,11 OLTRE ULTERIORI INTERESSI, ACCESSORI E SPESE.

- 2) a favore di:
BANCA DEL FUCINO S.p.A. con sede in Roma
contro:

[redacted]
iscrizione ipoteca giudiziale, formalità n.1634 del **15/10/2010**, per euro
35.000,00 di cui per capitale Euro 21.398,88 per interessi Euro 7.222,12 e per
spese Euro 6.379,00 in forza di atto giudiziario del 15/04/2010 del Tribunale di
Roma rep.8016/2010, derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, gravante sulla
seguente porzione immobiliare:

*"beni immobili in Valmontone (RM) Via Colle Ventrano snc, censite al Catasto Fabbricato
di Valmontone al fg.6, p.la 361 con i sub 1 e 2 greffiati, cat.A/4 ed al Catasto Terreni del
Comune di Valmontone, al fg.6, p.lle 290,292,360 e 364"*

Quadro D della nota: interessi riconosciuti in decreto al tasso dell'11,250% dal 01/01/2010 al soddisfo.

3) a favore di:

BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A. sede di Novara

contro:

datore d'ipoteca)

iscrizione ipoteca volontaria formalità n.1109 del 04/06/2007, per Euro 400.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 200.000,00 da ammortizzare in anni 20 concesso a Marco Ferrarini, nato a Roma il 12/06/1967 (debitore non datore), in forza di contratto a rogito Notaio Giovanni Floridi di Roma in data 30/05/2007 rep.19550/13435, gravante sulla seguente porzione immobiliare:

"beni immobili in Valmontone (RM) Via Colle Ventrano snc, censite al Catasto Fabbricato di Valmontone al fg.6, p.lla 361 con i sub 1 e 2 graffiati, cat.A/4 ed al Catasto Terreni del Comune di Valmontone, al fg.6, p.lle 290,292,360 e-364"

A margine dell'iscrizione è annotata l'erogazione a saldo, con annotamento del 16/01/2008 R.P.36.

Proprietario attuale e precedenti:

Il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] compra, in regime di separazione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Floridi, con sede in Roma, rep.19549 del 30/05/2007, in atti dal 05/06/2007, per la quota di 1/1, la piena proprietà dell'immobile/terreni, oggetto di pignoramento (Cfr. all. "8A-B") dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] comproprietari indivisamente e per quote uguali tra loro

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente immobile:

"beni immobili in Valmontone (RM) Via Colle Ventrano snc, censite al Catasto Fabbricato di Valmontone al fg.6, p.lla 361 con i sub 1 e 2 graffiati, cat.A/4 ed al Catasto Terreni del Comune di Valmontone, al fg.6, p.lle 290,292,360 e 364"

La scrivente fa presente che l'accesso ai lotti, oggetto di pignoramento, avviene attraverso la part. 327 cointestata con altri soggetti e NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO (Cfr. all. "11A").

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

- i Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] ivi [REDACTED] [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] sono pervenuti in possesso dell'immobile in questione, per Successione legittima della propria madre, [REDACTED] [REDACTED]

e deceduta a Colleferro il [REDACTED] (Dichiarazione di Successione n. 15 vol. 535, registrata all'Uff. delle Entrate di Velletri il 24/10/2006 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 08/11/2006 al 4608 di formalità (Cfr. all. "8").

- la sig.ra [REDACTED] è divenuta proprietaria del lotto di terreno su cui sorge l'immobile e degli altri terreni, oggetto di pignoramento, per Donazione dei diritti di nuda proprietà da [REDACTED] giusto atto a rogito Notaio Leonello Anderlini di Fuggi in data 27/06/1983 rep. 19789/10121 registrato a Velletri il 15/07/1983 al n. 3505 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 15/07/1983 al n. 2118 di formalità e successivo ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria, predetta [REDACTED].

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.);

IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO, IN VIRTU' DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO L'UFF. URBANISTICA DEL COMUNE DI VALMONTONE, LA SCRIVENTE HA VERIFICATO CHE LA PICCOLA COSTRUZIONE, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON ERA PIU' PRESENTE SUL LOTTO IN QUESTIONE, IN QUANTO OGGETTO DI UN PROGETTO DI "DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE" APPROVATO DAL COMUNE DI VALMONTONE CON IL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 275/2008, E, ALLA DATA DI OGGI, IN CORSO DI COSTRUZIONE.

N.B. IL P.DIC. N. 275/2008, DI CUI IN PRECEDENZA, E' STATO RILASCIATO IN DATA 04/04/2008. I LAVORI AUTORIZZATI, CON TALE PERMESSO, DOVEVANO ESSERE COMPLETATI ENTRO IL 04/04/2011, MA ALLA DATA DELLA REDIGENDA RELAZIONE E' STATO REALIZZATO SOLO IL PIANO INTERRATO, PERTANTO, TUTTO CIO' CHE NON E' STATO REALIZZATO, NON PUO' PIU' FAR RIFERIMENTO AL P.DIC. N. 275/2008, GIA' RILASCIATO.

PERTANTO L'IMMOBILE CHE VERRA' DESCRITTO NELLA REDIGENDA RELAZIONE NON SARÀ, LA PICCOLA COSTRUZIONE, DESCRITTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, MA UN FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE, PER IL QUALE DEVE ESSERE RICHiesto UN NUOVO PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA VOLUMETRIA ANCORA REALIZZABILE.

QUINDI NELLA REDIGENDA RELAZIONE VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, IL VALORE CHE L'IMMOBILE COSTRUITO POSSIEDE ALLA DATA DI OGGI, SOMMATO AL POTENZIALE CHE IL LOTTO, IN QUESTIONE, POSSIEDE AI FINI DELLA EDIFICAZIONE LEGITTIMA.

Trattasi di:

fabbricato in corso di costruzione, per il quale è stato realizzato solo il piano interrato con annesso terreno della superficie complessiva, tra coperto e scoperto di circa 2.036 mq., ubicata nel Comune di Valmontone in Loc. Colle Ventrano, fuori dal centro urbano in una zona a carattere prettamente agricolo (Cfr. all. "10").

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

L'accesso al lotto avviene da una stradina secondaria di via Colle Ventrano che giunge al suo termine proprio in corrispondenza della stradina in cemento che conduce al terreno, oggetto di pignoramento.

Il fabbricato in questione è una struttura in cemento realizzata solo al piano interrato, senza tamponature, pavimenti, impianti, ecc. che da progetto avrebbe la destinazione a garage.

Secondo il progetto, approvato dal Comune, al piano terra, è previsto un piccolo appartamento con angolo cottura, soggiorno/pranzo e bagno, oltre ad un sottotetto non abitabile.

L'unità abitativa si presenterebbe così organizzata:

angolo cottura/soggiorno/pranzo	di mq. 20.45
camera da letto	di mq. 14.25
bagno	di mq. 4.32
garage	di mq. 41.16
sottotetto non abitabile	di mq. 39.90

I terreni, oggetto di pignoramento, che si presentano in totale stato di abbandono, privi anche di recinzione, hanno una superficie tra coperto e scoperto di 2.036 mq (la Sup. valutata è pari a mq 2036 – mq 48,15 = mq 1987,85).

Riassumendo:

Le caratteristiche interne sono le seguenti:

- il fabbricato è in corso di costruzione

Le caratteristiche esterne sono le seguenti:

- i terreni di pertinenza all'appartamento si presentano in totale stato di abbandono.

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 allegata al progetto approvato (Cfr. all. "14B"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
P.T.	ANGOLO COTTURA/SOGGIORNO/PRANZO	mq	20.45
	CAMERA DA LETTO	mq	14.25
	BAGNO	mq	4.32
	TOTALE S.U.R.	mq.	39.02
	TOTALE S. LORDA R.	mq.	48.15
SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE			
P.T.	LOCALE GARAGE I locali garage a servizio indiretto dei vani principali	mq	$41.16 \times 50\% = \text{mq } 20.58$
	TERRENO e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di un appartamento vengono valutati il 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio e l'eccedenza al 2%.	mq	$39.02 \times 15\% = \text{mq } 5.85$ $(1987.85 - 39.02) = \text{mq } 1948,83$ $1948,83 \times 2\% = \text{mq } 38,98$
	TOTALE S.N.R.	mq	44.83

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Interna Residenziale = mq 39.02 (appartamento P.T.)

Superficie Lorda Residenziale = mq 48.15 (appartamento P.T.)

Superficie Utile Non Residenziale = mq 20.58 (locale garage)

= mq 45,79 (terreno)

Calcolo Superficie Commerciale valutabile:

S.Lorda Non Residenziale	$41.16 \times 50\%$	= mq 20.58	locale accessorio	P.S1
	$39.02 \times 15\% = \text{mq } 5.85$ $(1987.85 - 39.02) = \text{mq } 1948,83$ $1948,83 \times 2\% = \text{mq } 38,98$	= mq 44.83	terreno	
	TOTALE	= MQ 65.39		

PER UN TOTALE DI SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A MQ

Arrotondabili in mq 66

Dati Catastali:

Il fabbricato, oggetto di pignoramento, prima della demolizione, era distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Valmontone (RM), al (Cfr. all. "11A-B-C"):

- Fg.6, Part.IIa 361, sub. 1 e 2, Cat. A/4, cl.3, di vani 2, Rend. € 103,29, via Colle Ventrano snc, piano terra – (appartamento graffato al terreno);

I terreni oggetto di pignoramento sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Valmontone (RM), al (Cfr. all. "11D-E-F-G-H"):

- Fg.6, Part.IIa 290, seminativo di 4^a classe, centiare 54, r.d. Euro 0,15, r.a. Euro 0,21
- Fg.6, Part.IIa 292, bosco ceduo di 2^a classe, di are 04.87, r.d. Euro 0,63, r.a. Euro 0,03
- Fg.6, Part.IIa 360, bosco ceduo di 2^a classe, di are 02.30, r.d. Euro 0,30, r.a. Euro 0,01
- Fg.6, Part.IIa 364, seminativo di 4^a classe, di are 00.15, r.d. Euro 0,04, r.a. Euro 0,06

Confinanti:

L'immobile e i terreni annesso confinano con part.189, 362, 359, 357; 355, 356, 358, 294 e 296 salvo altre.

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 interessato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, **NON CORRISPONDE** a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche) in quanto l'immobile, oggetto di pignoramento, è stato demolito, per essere ricostruito in virtù del Permesso di costruire n. 275/2008.

Altresì la scrivente precisa che:

1. alla data di oggi, il fabbricato, in questione, è in corso di costruzione in quanto è stato realizzato solo il piano interrato
2. il P.diC. rilasciato nel 2008 è decaduto, in quanto sono trascorsi i tre anni entro i quali i lavori dovevano essere conclusi

3. pertanto deve essere richiesto un nuovo permesso di costruire per la realizzazione di quanto non realizzato.

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;

L'immobile, oggetto di pignoramento, risultava regolarmente denunciato al N.C.E.U., ma essendo stato demolito per essere ricostruito in virtù del Permesso di costruire n. 275/2008, la scrivente precisa che non può apportare alcuno aggiornamento presso il catasto, in quanto, alla data di oggi, il fabbricato è in corso di costruzione essendo stato realizzato solo il piano interrato.

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. "12A"):

ZONA AGRICOLA E – SOTTOZONA E3

Art.25 – Sono situate in questa zona tutte le aree boscate del territorio comunale e quelle destinate al rimboschimento.

L'edificabilità è consentita soltanto per le attrezzature specifiche al predetto uso.

Indice di fabbricabilità fondiaria massima : $f_f = 0,001$ mc/mq.

L'altezza massima consentita è di ml. 4,00

Il lotto minimo edificabile è di mq.40,00

Per tutte le costruzioni la distanza dal ciglio delle strade di P.R.G., delle strade statali provinciali e comunali è fissata in mt.40,00.

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 illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

In data 21/02/2011, previa comunicazione tramite R.A. del 27/12/2011 (Cfr. all. "13A"), la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Valmontone (RM), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, circa la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile, oggetto della presente relazione, è stato realizzato e ultimato nel 1976, in **TOTALE ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA**, su terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Valmontone al Fg.6, P.la 361.
2. che in data 03/03/1986, prot. n. 3090, la Sig.ra **[REDAZIONE]**, presenta presso il Comune di Valmontone (RM) **Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1985 n. 47** per l'intero immobile oggetto della presente relazione (Cfr. all. "13B");
3. che in data 14/12/2006, il Comune di Valmontone (RM), rilascia la **Concessione edilizia in Sanatoria n. 837**, agli eredi della Sig.ra **[REDAZIONE]**;
4. che in data 04/12/2007, il Sig. **[REDAZIONE]**, esecutato, presenta presso il Comune di Valmontone (RM), la Richiesta di un Permesso di Costruire per "**Ristrutturazione di un fabbricato**" per la quale, il Comune rilascia il Permesso di Costruire n. 275 del 04/04/2008 (Cfr. all. "14A - B").
5. In data 18/09/2008, prot. 0017297 il Sig. **[REDAZIONE]**, presenta presso il Comune di Ardea la comunicazione di inizio lavori strutturali in riferimento alla pratica edilizia n.96/2007, Permesso di Costruire n. 275/2007 (Cfr. all. "14C").

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- **IL P.DIC. N. 275 E' STATO RILASCIATO IN DATA 04/04/2008**
- **ENTRO I TRE ANNI DALLA DATA DI RILASCIO DEL P.DIC. N. 275 I LAVORI DOVEVANO ESSERE COMPLETATI**
- **ALLA DATA DI OGGI E' STATA REALIZZATA SOLO LA STRUTTURA PORTANTE DEL PIANO INTERRATO**
- **TUTTO CIO' CHE NON E' STATO REALIZZATO, ALLA DATA DI OGGI, NON PUO' PIU' ESSERE REALIZZATO CON IL P.DIC. N. 275, IN QUANTO DECADUTO**

PERTANTO

LA SCRIVENTE PRECISA CHE LA STIMA VERRA' RIFERITA SOLO AL LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO AL PIANO INTERRATO CON DESTINAZIONE GARAGE OLTRE AL POTENZIALE CHE IL LOTTO, IN QUESTIONE, POSSIEDE AI FINI DELLA EDIFICAZIONE LEGITTIMA.

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;

La scrivente precisa che ha ritenuto opportuno non procedere alla formazione dei lotti, nonostante fosse possibile la loro costituzione, sia:

1. per la loro piccola estensione
2. per il fatto che sarebbe stato necessario costituire la servitù di passaggio sulla particella 361, a favore delle particelle 360 e 364 (che avrebbero potuto costituire il lotto n. 2), e la servitù di passaggio sulla part. 360 e 364 a favore delle part. 290 e 292 (che avrebbero potuto costituire il lotto n. 3), riducendo ulteriormente la loro estensione (Cfr. all. "11A").

Pertanto 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.

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.

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;

1. In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, previa comunicazione all'Uff. Usi Civici, con Raccomandata del 27/02/2011 (Cfr. all. "15"), ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI** sulla particella in questione.
2. Come riferitomi dall'U.T.C. del Comune di Anzio, il fabbricato **NON RISULTA ASSOGGETTATO** a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
3. 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 agrario di valore e parte paesaggio naturale

TAV. B - Protezione dei corsi delle acque pubbliche

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
- Ufficio Tecnico di Valmontone
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di Roma
- Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma

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 700,00 €/mq fino ad un massimo di 1.100,00 €/mq.

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

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

CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE

Posizionali estrinseche:

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

Posizionali intrinseche

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie

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

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

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

Coefficiente di affaccio
Coefficiente di caratteri ambientali
Coefficiente di età
Coefficiente di rifiniture	0.80
Coefficiente di accesso al lotto	0.90

Determinazione del coefficiente risultante di deprezzamento:

$$0.80 \times 0.90 = 0.72$$

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

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

Pertanto considerando il locale garage ed il terreno

Sup. Commerciale: mq 66 x 900,00 €/mq = € 59.400,00

Sommano = € 59.400,00

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
2. determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
3. determinazione delle spese medie annue (S)
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r)
5. capitalizzazione del reddito netto medio annuo
6. 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

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

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

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V \quad \text{ove } r = 0,05$$

$$2.880,00 \text{ (canone netto) : } 0,05 = € 57.600,00$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 57.600,00.

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

$$€ (59.400,00 + 57.600,00) : 2 = € 58.500,00$$

(Valore del locale garage e del terreno)

Applicando il coefficiente risultante di deprezzamento

$$€ 58.500,00 \times 0,72 = € 42.120,00$$

Ai fini della valutazione dell'opera non completata dobbiamo considerare il

VALORE DI TRASFORMAZIONE E STIMA DELL'AREA EDIFICABILE A COMPLETAMENTO

Il valore di trasformazione si applica per stimare:

- le aree edificabili
- gli immobili da restaurare/ristrutturare
- i complessi immobiliari dismessi da trasformare
- gli edifici o le opere non ultimate

Per la stima di un'area edificabile possono essere identificati:

- Un procedimento diretto o sintetico
- Un procedimento indiretto o analitico

IL PROCEDIMENTO SINTETICO

$$Va = Vmp * Ia$$

- Vmp = valore di mercato post trasformazione
- Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

Dove $Vmp = Ve * If * S$

- Ve = valore di mercato dell'edificazione
- If = indice di edificabilità
- S = superficie dell'area

Avendo già il valore dell'area da realizzare a completamento di quella già realizzata si ha:

$$€ 1.400,00 \times mq 48.15 \text{ (superficie da realizzare)} = € 67.410,00$$

$$Va = Vmp * Ia = € 67.410,00 \times 0.15 = € 10.111,50$$

IL VALORE DELL'AREA RESIDUA DA REALIZZARE A COMPLETAMENTO DELLA VOLUMETRIA GIÀ ESISTENTE È PARI AD EURO 10.111,50

IL PROCEDIMENTO ANALITICO

L'area urbana è considerata un bene strumentale dal quale si può ottenere un fabbricato

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

- V_{tr} = valore di trasformazione
- V_{mp} = valore di mercato dopo trasformazione
- K_{tr} = costi di trasformazione

K_{tr} sono i costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che nel caso preso in considerazione, un edificio (residenziale), sono:

- a) Costo di costruzione (K_c)
- b) Contributo di costruzione (C_c)
- c) Spese tecniche (St)
- d) Spese varie (Sv)

Operazioni pratiche:

"... Dalle indagini svolte presso imprese di costruzione risulta che il costo di una nuova costruzione è pari a 900,00/1.100 euro/mq, incrementati del 10% per la maggior qualità che l'intervento dovrà possedere rispetto ad interventi ordinari, in ragione dell'esistenza di un vincolo paesaggistico, tutelato dalla Soprintendenza ..."

(FONTI: prezzario DEI, interviste ad operatori del settore delle costruzioni ecc...)

900 euro/mq K_c

"... Le componenti del contributo di costruzione saranno corrisposte direttamente all'Amministrazione Comunale in base ai parametri definiti, secondo le aliquote riportate nelle tabelle ufficiali del Comune..."

(FONTI: sito ufficiale del Comune, uffici tecnici comunali...)

215,00 euro/mq di sup. lorda C_c

"... L'entità delle spese tecniche (St) è parametrizzata in percentuale sul costo di costruzione..."

Calcolo delle spese tecniche (10 - 20%) St

"...Le spese varie sono le spese da sostenere nelle varie procedure, tipo diritti di istruttoria, diritti di segreteria, marca da bollo, l'accatastamento, ecc..."

2.500,00 euro Sv

$$Vtr = Vmp - Ktr$$

$$Vmp = mq 48.15 \text{ (Area residua)} \times \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } 67.410,00$$

Ktr :	Kc = € 900,00 x mq 48.15	= € 43.335,00
	Cc = € 215,00 x mq 48.15	= € 10.352,25
	St = 15% di CC	= € 1.552,84
	Sv	= € 2.500,00

$$\text{PER UN TOTALE DI} \quad \text{€ } 57.740,09$$

Pertanto

$$Vtr = Vmp - Ktr$$

$$Vtr = \text{€ } 67.410,00 - \text{€ } 57.740,09 = \text{€ } 9.669,91$$

Quindi mediando i due valori ottenuti con i due procedimenti, abbiamo:

$$\text{€ } 10.111,50 + \text{€ } 9.669,91 = \text{€ } 9.890,55$$

QUINDI

**IL VALORE COMPLESSIVO (VOLUME REALIZZATO E VOLUME
REALIZZABILE) E' PARI A:**

$$\text{€ } 42.120,00 + \text{€ } 9.890,55 = \text{€ } 52.010,55$$

PER UN TOTALE ARROTONDABILE AD € 52.000,00

**Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare
€ 52.000,00 (Diconsi Euro cinquantaduemila/00)**

QUESITO N°13:

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

Riferiti.

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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 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;

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°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);

Documentazione fotografica (Confr. all. "16").

QUESITO N°18:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, 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;

Consultare elenco Allegati alla consulenza tecnica, allegato alla presente .

QUESITO N°19:

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

Non vi sono ostati ostacoli all'accesso.

QUESITO N°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;

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°21:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

