

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Es. imm. 113/2010 [redacted]

Il sottoscritto Geom. Mizzelli Giorgio iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1056, con Studio a Fabrica di Roma in viale degli Eroi n.143/4 (Tel/fax0761569785), nominato C.T.U. dal G.E. nell'esec. imm. di cui all'intestazione, in data 03/02/2011 ha accettato l'incarico prestando giuramento, e qui risponde ai quesiti posti presentati in sintesi.

1) verificare la completezza della documentazione; predisporre, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni; acquisire le mappe censuarie; acquisire l'atto di provenienza....

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti, ha verificato la stessa integrandola ove mancante o insufficiente. Di seguito elenca le iscrizioni e le trascrizioni sugli immobili oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 intera sulla piena proprietà dei beni siti a Vitorchiano in Contrada Paparano snc, distinti in catasto Fabbricati al Foglio 19 part. 1662, 1661, 1664 e 1639 subalterni 5,6,7,8,9 (già ai Terreni part. 407 e 410):

- **iscrizione** del 08/07/2009 R.P. 2260 R.G. 11931, **ipoteca volontaria** del 07/07/2009 atto notaio Fortini Fabrizio in Viterbo Repertorio n. 42137/24859 emesso a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena c.f. 00884060526 contro [redacted]

- **trascrizione** del 09/06/2010 R.P. 6649 R.G. 9536, **atto di pignoramento** del 26/04/2010 Repertorio n. 318 emesso da Ufficiale Giudiziario di Viterbo a favore di [redacted]

[redacted] P contro [redacted]

Si riporta la seguente trascrizione, anche se successiva al pignoramento, in quanto a favore degli occupanti a titolo di promissari acquirenti del Lotto 1) di cui alla particella 1662:

- **trascrizione** del 09/01/2012 R.P. 247 R.G. 333, **domanda giudiziale** del 28/12/2011 Repertorio n. 10611 emesso da Tribunale di Viterbo a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted]

Ha acquisito l'atto di provenienza (all. "A") con cui la società debitrice esecutata ha acquistato il terreno su cui sono stati realizzati gli immobili oggetto della presente. Nello specifico: - atto notaio Fabrizio Fortini in Viterbo dell'05/02/2008 Rep. n. 38546/22160, trascritto a Viterbo il 04/03/2008 R.G.3414 R.P. 2401. Si specifica che in questo atto sono citate una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Vitorchiano concernente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (atto notaio Benigni n.46461/1994) e l'appartenenza dell'area al consorzio Paparano (atto notaio Benigni n.42830/1991)

Ha acquisito la planimetria catastale dell'abitazione ultimata, il tipo mappale dell'area e le visure catastali aggiornate il tutto non presente in atti (all. "B"). Ha acquisito inoltre il certificato di destinazione urbanistica (all. "C"), in quanto richiesto prima del sopralluogo.

2) Descrivere, previo necessario accesso l'immobile pignorato, indicando: comune,; caratteristiche, superficie confini e dati catastali attuali,pertinenze,.....

Il sottoscritto ha effettuato il primo sopralluogo dei beni il giorno 05/04/2011, contestualmente al custode Avv. Anna Guerrini e al sig. [REDACTED] legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] società debitrice esecutata, procedendo ad una sommaria supervisione dei luoghi e rinviando il proseguimento dei rilievi avendo riscontrato la presenza di fabbricati in corso di costruzione sul lotto di terreno oggetto del pignoramento. Contestualmente il sig. [REDACTED] rimaneva in possesso dei beni. Il tutto come da verbale allegato (all. "D1"). Al fine di porre in vendita i beni era necessario accatastare gli immobili in corso di costruzione, a tal fine il sottoscritto richiedeva ed otteneva una proroga sui termini di consegna ed un acconto per le relative spese. Successivamente a causa di un grave infortunio chiedeva ulteriore proroga con rinvio della consegna dell'elaborato peritale. Contemporaneamente il sig. [REDACTED] procedeva presso l'ill.mo Giudice per chiedere la riduzione del pignoramento. In data 10/01/2012 effettuava il secondo sopralluogo, come da verbale allegato (all. "D2") verificando una diversa esecuzione rispetto al progetto iniziale di cui al permesso di costruire n.7/2009, accertando

successivamente la rispondenza alla D.I.A. in variante. Lo stesso giorno il sottoscritto veniva a conoscenza della riduzione del pignoramento che aveva permesso la vendita di alcune unità immobiliari; veniva inoltre a conoscenza che un'altra abitazione era stata promessa in vendita e che la stessa era stata occupata dalla promittente acquirente. A quest'ultimo immobile si accedeva in data 17/02/2012 alla presenza del sig. [REDACTED] e dell'occupante sig.ra [REDACTED] [REDACTED] come da verbale allegato (all. "D3").

Accertata la loro consistenza si descrivono gli immobili pignorati che si trovano nel Comune di Vitorchiano (VT) in contrada Papparano ovvero: **Lotto 1) abitazione** a piano terra, magazzino e sala hobby al piano seminterrato, e locale tecnico al piano primo, censita in catasto fabbricati al foglio 19 particella **1662** abitazione categ. A2 classe "3" di 6,5 vani, Rendita € 503,55; confinanti con detta via, residua proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED], salvo altri. È compresa nel lotto quota indivisa della particella 1661(strada) **Lotto 2) abitazione** piano terra e primo con magazzino-garage al piano seminterrato, censita in catasto Fabbricati al foglio 19 particella **1639** sub. 8 categoria F3 confinante su tutti i lati con residua proprietà [REDACTED]. È compresa nel lotto quota indivisa della particella 1639 sub.9(area di corte) **Lotto 3) abitazione** piano terra con magazzino-garage al piano seminterrato e locali tecnici al piano primo, censita in catasto Fabbricati al foglio 19 particella **1639** sub. 7 categoria F3 confinante su tre lati con residua proprietà [REDACTED], e sub 6 su un lato. È compresa nel lotto quota indivisa della particella 1639 sub.9 (area di corte) **Lotto 4) abitazione** piano terra con magazzino al piano seminterrato e locali tecnici al piano primo, censita in catasto Fabbricati al foglio 19 particella **1639** sub. 6 categoria F3; area di sosta distinta in catasto Fabbricati al foglio 19 particella **1664** Categ. Area urbana Consist. 17 mq. **Quota indivisa** della particella 1661(strada); e **quota indivisa** della particella 1639 sub.9 (area di corte). confinante su due lati con residua proprietà [REDACTED] sub. 5 e 7 sugli altri 3 lati **Lotto 5) abitazione** piano terra con magazzino-garage al piano seminterrato e locali tecnici al piano primo, censita in catasto Fabbricati al foglio 19 particella **1639** sub. 5 categoria F3 confinante su

tre lati con residua proprietà [redacted] e sub 6 su un lato. È compresa nel lotto quota indivisa della particella 1639 sub.9 (area di corte).

Si descrivono in dettaglio i beni oggetto della presente, tutti con ingresso principale da Strada Papparano in Vitorchiano (VT).

Lotto 1) Abitazione (*foto 1*) di cui alla planimetria allegata (all. "E1") è composta da piano terra di 30,36 mq di calpestio a cui aggiungere 9,50 mq di balcone; 56 mq di terrazzi; 3,60 mq di vano scala che da accesso al piano seminterrato di 85,33 mq, urbanisticamente destinato a magazzino e sala hobby, che ha invece una destinazione d'uso abitativa (*foto 2*) e da cui si ha l'entrata dell'abitazione. Dal vano scala (p. terra) si accede al piano primo di 21,25 mq destinato urbanisticamente a locale tecnico ma utilizzato come abitazione (*foto 3*), a tale piano si trova anche un terrazzo di 8,62 mq. Si specifica che su ogni piano è presente un bagno (*foto 4*), e che al piano seminterrato si trova uno spazio esterno pavimentato di 17,10 mq. L'area di pertinenza dell'abitazione utilizzata a giardino e viabilità interna è di circa 100 mq. Questa è recintata con muretti in blocchi di peperino con cancello in ferro (*foto 1*).

L'**abitazione** fa parte di un fabbricato plurifamiliare aggregato, e si trova sul lato fronte strada Papparano. La struttura portante è un telaio in calcestruzzo armato tamponato con muratura in blocchi di laterizio alveolato, intonacata all'interno e all'esterno con malta premiscelata a base di calce e cemento con inerti minerali. Gli interni sono rasati con boiacca a base di gesso e tinteggiati, o rivestiti con piastrelle in monocottura (vedi bagni); soglie e gradini sono in peperino. I solai sono in latero-cemento (travetti precompressi e pignatte) gettati in opera, il manto di tegole in laterizio tipo Portoghese. Il portone d'ingresso è del tipo blindato con rivestimento in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e camera d'aria, e ante tipo persiana; le porte interne sono legno con pannelli a struttura "tamburata". Si descrive la disposizione degli ambienti così come da rilievi. L'entrata principale si ha dal piano seminterrato, dall'ingresso-pranzo (*foto 1*) si ha a sinistra un disimpegno con gli accessi a bagno e camera, mentre a destra scendendo dei

gradini si accede alla cucina-soggiorno (*foto 2*) dotata di un camino. Proseguendo frontalmente si può uscire da una portafinestra verso uno spazio esterno, oppure salire le scale(interne) che portano al piano terra dove ci sono due camere (*foto 5*) che si affacciano ad un balcone(*foto 1*), ed un bagno(*foto 4*). Proseguendo sul vano scala citato si raggiunge il piano primo (sottotetto) dove si trova un bagno ed una cameretta (*foto 3*) da cui si può uscire su un terrazzo (*foto 6*). L'abitazione è dotata di impianto elettrico, e termoidraulico di cui non sono stati forniti specifici certificati di posa a norma. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia autonoma a gas metano che riscalda gli ambienti attraverso termosifoni in alluminio. È presente l'impianto citofonico, e non si rileva quello telefonico. L'unità immobiliare risulta allacciata all'acquedotto e alla fogna comunale. Parte delle finiture esterne risulta ancora da ultimare come la posa di una scala esterna per accedere al piano terra.

Lotto 2) Abitazione in corso di costruzione (*foto 7*) di cui alla planimetria allegata (all. "E2") è composta da piano terra di 25,62 mq di calpestio a cui aggiungere 10,80 mq di balcone; 55 mq di terrazzo; 3,20 mq di vano scala che da accesso all'abitazione, provenendo dall'entrata posta al piano seminterrato di 62,00 mq circa, destinato a magazzino e garage (*foto 8*). Dallo stesso vano scala si accede anche al piano primo di 26 mq circa, destinato a locale tecnico e mansarda (*foto 9*), a tale piano si trova anche un terrazzo di 2.55 mq, la cui portafinestra di accesso non è riportata negli elaborati progettuali di cui alla D.I.A. in variante. L'area di pertinenza dell'abitazione da utilizzare a giardino e viabilità interna non è al momento quantificabile, in quanto non sono ancora state realizzate le recinzioni.

L'abitazione è un fabbricato isolato unifamiliare, la struttura portante è un telaio in calcestruzzo armato tamponato con muratura in blocchi di laterizio alveolato, intonacata all'interno e all'esterno con malta premiscelata a base di calce e cemento con inerti minerali; gli interni sono rasati con boiaccia a base di gesso. Risultano montate parte delle soglie che sono in peperino. I solai sono in latero-cemento (travetti precompressi e pignatte) gettati in opera, il manto di

copertura è in laterizio con tegole tipo Portoghese. Per il portone d'ingresso e gli infissi esterni ed interni, sono stati montati i soli controtelai. Tutti e tre i piani hanno in opera parte dell'impianto elettrico e termoidraulico (*foto 8-9*). Da quanto rilevato si prevede che il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria saranno alimentati da una caldaia autonoma a gas metano, con terminali del tipo a termosifone. L'unità immobiliare risulta allacciabile all'acquedotto e alla fogna comunale.

Lotto 3) Abitazione in corso di costruzione (*foto 10*) di cui alla planimetria allegata (all. "E3"), è composta da piano terra di 30,85 mq di calpestio a cui aggiungere; 35 mq di terrazzo e 14,00 mq di balconi; 3,74 mq di vano scala che da accesso al piano terra abitativo, provenendo dall'entrata posta al piano seminterrato. Questo è di 39,60 mq circa destinato a magazzino e mq 35 a garage (*foto 11*). Dallo stesso vano scala si accede anche al piano primo di 22 mq circa, destinato a locale tecnico e lavanderia (*foto 12*), a tale piano si trova anche un terrazzo di 8,30 mq. L'area di pertinenza dell'abitazione da utilizzare a giardino e viabilità interna non è al momento quantificabile, in quanto non sono ancora state realizzate le recinzioni alle singole unità abitative.

L'abitazione fa parte di un fabbricato plurifamiliare aggregato, e si trova sul fronte opposto alla strada Papanano. La struttura portante è un telaio in calcestruzzo armato tamponato con muratura in blocchi di laterizio alveolato. I solai sono in latero-cemento (travetti precompressi e pignatte) gettati in opera, il manto di copertura è in laterizio con tegole tipo Portoghese. Risultano montate parte delle soglie che sono in peperino. Per il portone d'ingresso e gli infissi esterni ed interni, sono stati montati i soli controtelai. Tutti e tre i piani hanno in opera la predisposizione (corrugati e parte delle tubature) dell'impianto elettrico e termoidraulico (*foto 12-13*). Da quanto rilevato si prevede che il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria saranno alimentati da una caldaia autonoma a gas metano, con terminali del tipo a termosifone. L'unità immobiliare risulta allacciabile all'acquedotto e alla fogna comunale. L'area a monte del fabbricato è parzialmente recintata con muretti in blocchi di peperino.

Lotto 4) Abitazione in corso di costruzione (*foto 14*) di cui alla planimetria allegata (all. "E4"),

è composta da piano terra di 30,85 mq di calpestio a cui aggiungere l'area a parcheggio di circa 17 mq; 13,00 mq di balconi e 3,74 mq di vano scala che da accesso al piano terra abitativo provenendo dall'entrata posta al piano seminterrato destinato a magazzino. Questo è di 36,50 mq circa compreso il vano scala. Dalla scala al piano terra si accede anche al piano primo di 22,50 mq circa, destinato a locale tecnico e lavanderia, a tale piano si trova anche un terrazzo di 8,30 mq. L'area di pertinenza dell'abitazione da utilizzare a giardino e viabilità interna non è al momento quantificabile, in quanto non sono ancora state realizzate le recinzioni alle singole unità abitative. È comunque annessa la citata area parcheggio di 17 mq distinta alla particella 1664.

L'abitazione fa parte di un fabbricato plurifamiliare aggregato, e si trova al centro di una trifamiliare aggregata vicina alla strada Papanano. La struttura portante è un telaio in calcestruzzo armato tamponato con muratura in blocchi di laterizio alveolato. I solai sono in latero-cemento (travetti precompressi e pignatte) gettati in opera, il manto di copertura è in laterizio con tegole tipo Portoghese. Risultano montate parte delle soglie che sono in peperino. Per il portone d'ingresso e gli infissi esterni ed interni, sono stati montati i soli controtelai. Tutti e tre i piani hanno in opera la predisposizione (corrugati e parte delle tubature) dell'impianto elettrico e termoidraulico (*foto 15*). Da quanto rilevato si prevede che il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria saranno alimentati da una caldaia autonoma a gas metano, con terminali del tipo a termosifone. L'unità immobiliare risulta allacciabile all'acquedotto e alla fogna comunale. L'area a monte del fabbricato è parzialmente recintata con muretti in blocchi di peperino (*foto 14*).

Lotto 5) Abitazione in corso di costruzione (*foto 16*) di cui alla planimetria allegata (all. "E4"), è composta da piano terra di 30,75 mq di calpestio a cui aggiungere; 35 mq di terrazzo e 12,00 mq di balconi; 3,74 mq di vano scala che da accesso al piano terra abitativo, provenendo dall'entrata posta al piano seminterrato. Questo è di 68,00 mq circa e destinato a magazzino e garage. Dallo stesso vano scala si accede anche al piano primo di 22 mq circa, destinato a locale tecnico e lavanderia, a tale piano si trova anche un terrazzo di 8,30 mq. L'area di pertinenza dell'abitazione

da utilizzare a giardino e viabilità interna, non è al momento quantificabile, in quanto non sono ancora state realizzate le recinzioni alle singole unità abitative.

L'abitazione fa parte di un fabbricato plurifamiliare aggregato, e si trova di fronte alla strada Papanano. La struttura portante è un telaio in calcestruzzo armato tamponato con muratura in blocchi di laterizio alveolato. I solai sono in latero-cemento (travetti precompressi e pignatte) gettati in opera, il manto di copertura è in laterizio con tegole tipo Portoghese. Risultano montate parte delle soglie che sono in peperino. Per il portone d'ingresso e gli infissi esterni ed interni, sono stati montati i soli controtelai. Tutti e tre i piani hanno in opera la predisposizione (corrugati e parte delle tubature) dell'impianto elettrico e termoidraulico. Da quanto rilevato si prevede che il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria saranno alimentati da una caldaia autonoma a gas metano, con terminali del tipo a termosifone. L'unità immobiliare risulta allacciabile all'acquedotto e alla fogna comunale. L'area a monte del fabbricato è parzialmente recintata con muretti in blocchi di peperino (*foto 14 e 16*).

3) Accertare la conformità bene e quella nel pignoramento evidenziando,: a) se i dati non hanno mai identificato; b) se i dati sono erronei ma consentono l'individuazione; c) se i dati hanno in precedenza individuato l'immobile ;

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento e bene li identifica. I dati catastali hanno in precedenza individuato l'immobile, cambiando numerazione così come chiarito al punto successivo.

4) Procedere, l'aggiornamento del catasto in caso di difformità di idonea planimetria correzione o all'accatastamento ;

Per quanto alla numerazione catastale sono sopravvenuti frazionamenti ed accatastamenti necessari a regolarizzare ed individuare i fabbricati costruiti ed in corso di costruzione, tale variazione è riassunta ed esposta in allegato (all."F"). Ha provveduto a reperire la mappa catastale aggiornata, e la planimetria catastale dell'abitazione al lotto 1) (all."B"). Si specifica

che su incarico dell'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto al momento di procedere ad acquisire la documentazione necessaria ad accatastare gli immobili rilevati sul terreno, verificava che l'esecutato aveva effettuato (con tecnico di sua fiducia) gli accatastamenti, senza in nessun modo avvisare il sottoscritto.

5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'uso dei beni è quello previsto dallo strumento urbanistico comunale; ovvero unità immobiliari destinate ad uso abitazione e magazzino, su terreno ricadente in zona "B4 attuazione del P. di F." come da Certificato di destinazione urbanistica allegato (all. "C").

6) Indicare la conformità alle autorizzazioni ... e l'esistenza di agibilità. In caso di violazione della normativa urbanistico - edilizia, ... descrivere abusi sanabile ;

I fabbricati realizzati ed in corso di costruzione, sono oggetto di Permesso di costruire n.07 del 13/02/2009, e succ. D.I.A. in variante n. 6242/10/12 del 13/07/2011 (all. "I").

"Lotto 1" Si rileva che tale abitazione ha subito una variazione di destinazione d'uso per il piano seminterrato (da sala hobby e magazzino ad abitazione) e per il piano primo (da locale tecnico ad abitazione), mantenendo comunque inalterata la struttura muraria. Le singole destinazioni sono segnalate in rosso in allegato (all. "E1"). Le opere abusive citate non risultano sanabili.

"Lotto 2" si rileva che al piano primo non è indicata nei progetti la porta finestra di accesso al terrazzino. Si ritiene tale difformità frutto di mero errore grafico; risolvibile con la correzione degli elaborati da parte del tecnico progettista.

"Lotto 3" "4" e "5" come detto sopra trattandosi di lavori in corso d'opera si può confermare solo la parziale rispondenza delle opere eseguite, in attesa della sistemazioni del terreno e dell'ultimazione delle stesse.

7) Dire se è possibile vendere in uno o più lotti; provvedendo, alla loro formazione procedendo frazionamento..., in questo caso, alla relazione estimativa

Si è provveduto alla formazione di cinque lotti distinti e separati, come riportato ai punti precedenti.

8) dire, se l'immobile è pro quota, ... divisibile in singoli lotti frazionamento il valore di ciascuno di indivisibilità eventualmente anche alla luce didall'art. 846

La quota del debitore esecutato è **1/1** intera.

9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; ... locazioneverificare .. all'ufficio del registro contratti .. opponibili,

“Lotto 1” occupato dalla s.ra [redacted] a titolo di promissaria acquirente, insieme al coniuge [redacted], come da allegato contratto preliminare di compravendita (all. “L”)registrato a Viterbo il 14/07/2010 al n. 6715 Serie 3.

Lotti “2” “3” “4” “5” Liberi, in corso di costruzione.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge

Immobili non occupati dal coniuge dell'esecutato.

11) indicare vincoli artistici, storici, o oneri di natura condominiale di diritti demaniali..... o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

a) l'area su cui sorgono i fabbricati fa parte del Consorzio Paparano che ha sede in Vitorchiano, costituito con atto Notaio Giuseppe Benigni, già di Viterbo, il 23/11/1991 rep.42830 trascritto a Viterbo il 18/12/1991 al n. 12976 (all. “G1”).

b) terreni e fabbricati di cui alla presente, sono oggetto di convenzione edilizia con il Comune di Vitorchiano, come da atto Notaio Giuseppe Benigni, già di Viterbo, del 17/10/1994 rep.46461 trascritto a Viterbo il 04/11/1994 al n.10662 (all. “G2”).

12) determinare il valore dell'immobile decurtazionilo stato di conservazione dell'immobile ...opponibilicontratti di locazione e di assegnazione al coniuge

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni presso agenzie che trattano immobili nella zona; soggetti che hanno effettuato recenti compravendite in loco; competenti

uffici dell'agenzia delle Entrate; valutando le caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), dopo un'accurata indagine conoscitiva dei prezzi di mercato della zona, vista l'ottima posizione a ridosso dell'importante asse stradale Orte-Viterbo; la presenza delle opere di urbanizzazione; la tecnica costruttiva del complesso edificato e delle finiture (ove realizzate), la pressante richiesta di beni simili proveniente dal mercato della vicina città di Viterbo, **considerando per il lotto 1)** la necessità di rimuovere gli abusi che determinano il cambio di destinazione d'uso al piano primo e seminterrato (in particolare l'angolo cottura in muratura) e gli arredi ripristinando la cucina al piano terra; quanto qui porta ad una decurtazione del 5% sul valore; la disponibilità e la finitura dell'area di pertinenza; **considerando per il Lotto 2)**, la maggiore indipendenza dalle abitazioni circostanti e la eventuale possibilità di accedere direttamente alla strada Papanano; **considerando per i Lotti 3), 4) e 5)**, l'adiacenza tra le unità immobiliari con muri in comune, in particolare per il lotto 4); l'uso condominiale fino al definitivo frazionamento della particella 1639 sub.9, come anche per il lotto 2). Le superfici sono considerate di calpestio con i dovuti arrotondamenti. **Determina i prezzi** (CON EFFETTUATE LE DOVUTE RIDUZIONI):

- **lotto 1)** **2.200 €/mq** x l'abitazione di mq 34,00 ; **1150 €/mq** x locali tecnici, magazzini e garage di mq 106,60; **550 €/mq** x terrazzi e balconi di mq 74,12; **20 €/mq** x il terreno (pertinenza) circostante di mq 100;
- **lotto 2)** **1.800 €/mq** x l'abitazione di mq 28,82 ; **950 €/mq** x locali tecnici, magazzini e garage di mq 88,00; **450 €/mq** x terrazzi e balconi di mq 68,35;
- **lotto 3)** **1.300 €/mq** x l'abitazione di mq 34,60 ; **800 €/mq** x locali tecnici, magazzini e garage di mq 96,60; **350 €/mq** x terrazzi e balconi di mq 57,33;
- **lotto 4)** **1.250 €/mq** x l'abitazione di mq 34,60 ; **750 €/mq** x locali tecnici, magazzini e garage di mq 59,00; **300 €/mq** x terrazzi e balconi di mq 21,30; **40 €/mq** x il terreno

(parcheggio) di mq 17;

- lotto 5) 1.300 €/mq x l'abitazione di mq 34,50 ; 800 €/mq x locali tecnici, magazzini e garage di mq 90; 350 €/mq x terrazzi e balconi di mq 55,30.

INDICA i prezzi base d'asta per le quote intere (1/1) (effettuando piccoli arrotondamenti)

Lotto 1) abitazione, locali annessi e terreno in € 240.160,00 (Duecentoquarantamilacentosessanta);

Lotto 2) abitazione e locali annessi in € 166.240,00 (Centosessantaseimiladuecentoquaranta);

Lotto 3) abitazione e locali annessi in € 142.330,00 (centoquarantaduemilatrecentotrenta);

Lotto 4) abitazione, locali annessi più area in € 94.570,00 (Novantaquattromilacinquecentosettanta);

Lotto 5) abitazione e locali annessi in € 136.205,00 (Centotrentaseimiladuecentocinque);

quali valori venali al comune commercio degli'immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione con beni simili della zona.

SI SPECIFICA che i valori dei lotti 2-3-4-5 non tengono conto del prezzo relativo alla citata area di pertinenza indivisa (part.1639 sub. 9), visto che la stessa non è stata frazionata dati i lavori in corso; non è quindi possibile assegnare specifiche aree ai lotti citati. Si rimane a disposizione per effettuare tale operazione, in accordo con il costruttore, al fine di procedere alle operazioni appena i lavoratori in cantiere lo permettano.

IN ALTERNATIVA dove l'Ill.mo Sig. Giudice lo ritenga necessario ed opportuno, il sottoscritto può indicare su una mappa, da allegare agli atti di vendita, delle linee di frazionamento per identificare le pertinenze dei lotti e le aree comuni, in attesa di approvazione del frazionamento, presso l'Agenzie del Territorio.

13) Riferire i risultati relazione redatta fornendo compiuta,ai singoli quesiti;

All'uopo la presente.

14) Inviare,.....copiaelaborato ai creditori....., al debitore,al custode, quarantacinque giorni prima dell'udienzaassegnando..... quindici giorninote al proprio elaborato;

Il sottoscritto ha inviato la presente con e-mail (PEC) al Custode, al creditore precedente, ed

al legale dell'esecutato il 16/03/2012.

15) Intervenire all'udienza eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza elaborato peritale,

17) Allegare alla relazione documentazione fotografica

Si allega documentazione fotografica (all. "H")

18) Allegare la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del verbale d'accesso
documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Si allega la documentazione necessaria come descritto ai punti precedenti.

19) segnalare tempestivamente al custode ogni ostacolo all'accesso;

20) provvedere a redigere, in triplice copia, vendita ed al decreto di trasferimento;

Si allegano tre copie del quadro sinottico.

Elenco degli allegati: "A" atto di provenienza; "B" planimetrie, visure e stralci catastali; "C" certificato di destinazione urbanistica; "D1", "D2" e "D3" verbali di visita e accesso; "E1" "E2" "E3" "E4" planimetrie stralcio D.I.A.; "F" schema planimetrico; "G1" e "G2" Atto consorzio e atto convenzione; "H" documentazione fotografica; "I" Perm. di costr. e D.I.A.; "L" Compromesso lotto 1).

Si allega inoltre: quadro sinottico e disco contenente relazione, allegati ecc.

Tanto si doveva per adempiere all'incarico.

Fabrica di Roma (VT)
27 MAR 2012

IL C.T.U.
Geom. Giorgio Mizzelli


