

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n. **833/2013** R.G.Es.
(Udienza 21/10/2014)

Parte Procedente

PROMOSSA DA: **INTESA SANPAOLO S.p.A.**, con sede in Roma, via Monte di Pietà, 8 e con Direzione Generale in Milano Piazza Cordusio P.I. n. 00348170101 rappresentata e difesa dall'Avv. Benedetto Gargani (C.F. GRGBDT57T21Z614E) del Foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Elisa Fortini in Albano Laziale (RM), Borgo Garibaldi n. 80

Esecutato

NEI CONFRONTI DI: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede in XXXX, Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX n. XXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott. **R. AUDINO**

STUDIO TECNICO

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
via S. Agostino 1^a 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

<i>Rinvio al</i>

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con Atto di pignoramento immobiliare del XX/XX/XXXX, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il XX/XX/XXXX, notificato all'esecutato, società **XX**, dall'Ufficiale Giudiziario in data XX/XX/XXXX (Cfr. all. "1/A-B-C"), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2, il XX/XX/XXXX, presentazione n.XXX, Reg. Gen. n.XXXXX, Reg. Part. n.XXXXX, a favore di **INTESA SANPAOLO S.p.A.**, con sede sociale in Milano (MI) (parte procedente) si richiede al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, dei seguenti cespiti:

Quote di proprietà: XXX 1/1

IMMOBILI SITI IN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) VIA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

1. **APPARTAMENTO CON CANTINA**, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.X PART. XXXX, SUB. XX (PORTICO), PART XXXX, SUB. X (INTERCAPEDINE)
2. **AREA** IDENTIFICATA AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.XX
3. **AREA** IDENTIFICATA AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.XX
4. **APPARTAMENTO**, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.X
5. **APPARTAMENTO**, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.X
6. **APPARTAMENTO**, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.X
7. **APPARTAMENTO**, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.X
8. **APPARTAMENTO**. IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.XX
9. **BOX** IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.XX
10. **BOX** IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.XX
11. **BOX** IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.XX
12. **POSTO MACCHINA** IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.XX
13. **POSTO MACCHINA** IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.XX
14. **POSTO MACCHINA** IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.XX
15. **POSTO MACCHINA** IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG.XX, P.LLA XXXX, SUB.XX

LA SCRIVENTE PRECISA CHE:

GLI IMMOBILI IDENTIFICATI, NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, COME "AREA" SONO DA INTENDERSI COME GIARDINO DI PERTINENZA DELLA U.I.U. DISTINTA CON LA PART. XXXX SUB X .

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma Giudice R. Audino, in data **XX/XX/XXXX**, 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. "2"), 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 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);
- 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 in dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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 per lo strumento urbanistico;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 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 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;

- 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
- 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 servitu' 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 prezzioli stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibilità 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);
- 13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in **duplice** copia cartacea ed informatica;
- 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 nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;
- 16) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- 17) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 18) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 19) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 20) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

SOPRALLUOGHI

1) In data **03/07/2014** la sottoscritta inviava alla parte, con tramite email all'indirizzo indicati nei progetti depositati al Comune, la richiesta di un colloquio con il rappresentante della società esecutata (Cfr. all. "3/A"), senza aver alcuna risposta.

2) In data **22/07/2014**, la scrivente inviava tramite fax (Cfr. all. "3/B"), la comunicazione che per il giorno 25/07/2014 alle ore 9.30, avrebbe eseguito il sopralluogo, presso gli immobili in questione.

3) In data **23/07/2014**, la scrivente viene contattata telefonicamente dall'Ing. XXXXXXXXXXXXXXXX, della Società in oggetto, per spostare l'appuntamento al giorno 30/07/2014 alle ore 9.30.

4) In data **30/07/2014**, alle ore 9.30, a seguito di comunicazione inviata tramite fax (Cfr. all. "3/C"), la scrivente si recata presso gli immobili, oggetto di pignoramento e, alla presenza del Sig. XXXXXXXX, ha eseguito il rilievo fotografico e strumentale degli immobili, come da Verbale di sopralluogo, allegati alla presente.

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 relazione è allegata la documentazione, redatta dall'esperto nominato **Notaio Maria Cristina SPICCI**, Notaio in Ciampino (RM), con studio in Viale Kennedy John Fitzgerald n. 7, che riporta quanto segue (Cfr. all. "4"):

a favore di: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro: XX

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 18 ottobre 2013 al numero XXXXX di formalità, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., a carico di EN.CO. ENGINEERING CONTRACTOR S.R.L., gravante sui seguenti immobili, siti in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) e precisamente, secondo la descrizione riportata nella nota di trascrizione:

- Abitazione censita al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub X
- Abitazione censita al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub XX
- Abitazione censita al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub X
- Abitazione censita al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub XX

- Abitazione censita al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub XX (nella certificazione ipocatastale gli identificativi di cui sopra risultano emarginati come graffiati)
- Posto auto censito al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub XX
- Locale censito al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub XX
- Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub X
- Locale censito al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub XX
- Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub XX
- Locale censito al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub XX
- Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub X
- Posto auto censito al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub XX
- Appartamento censito al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub XX
- Posto auto censito al Catasto Fabbricati al foglio XX p.lla XXXX sub XX

Dalla documentazione in atti risulta che:

- a) L'istanza di vendita degli immobili pignorati, è stata prodotta rispettando i termini di cui agli artt. 501 e 497 c.p.c., giusta notifica dell'atto di pignoramento in data 24 settembre 2013 e deposito della istanza di vendita in data 13 dicembre 2013;
- b) La certificazione notarile attestante le risultanze dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati, in conformità a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., è stata tempestivamente depositata in data 13 dicembre 2013;
- c) Non risultano iscritte ipoteche in favore di creditori diversi dal precedente;

Dalla certificazione notarile in atti risulta che:

- a) Sussiste continuità della trascrizione nel ventennio anteriore al pignoramento e regolarità della iscrizione, infatti la Società esecutata, per atto a rogito Notaio Paolo De Agostini Rep. XXXXX del XX novembre XXXX, trascritto in data XX novembre XXXX al numero XXXXX di formalità, ha acquistato il terreno censito al Catasto Terreni foglio XX p.lla XXX (già p.lla XXX), sul quale risulta edificato il fabbricato di cui fanno parte i cespiti da subastare, giusta variazione del XX gennaio XXXX n. XXXXX in forza della quale la p.lla XXX è stata soppressa originando gli odierni identificativi del Catasto Terreni ovvero foglio XX p.lla XXXX e XXXX;
- b) I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono atti ad identificare inequivocabilmente gli immobili pignorati;
- c) Al momento della trascrizione del pignoramento, gli immobili in oggetto, risultavano di piena proprietà della Società XX;
- d) Gli immobili sono gravati dalle pregiudizievoli seguenti:

ISCRIZIONE:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta in data XX settembre XXXX al numero XXXXX di formalità a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Roma, a carico di XX gravante su terreno censito al Catasto Terreni del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX con foglio XX p.lla XXX
GRAVA PER EURO 2.625.000,00 FRAZIONATI COME DA ANNOTAMENTI DETTAGLIATAMENTE ELENCATI NELLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIA

TRASCRIZIONE:

- 1) Atto di pignoramento in epigrafe trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data XX ottobre XXXX al numero XXXXX di formalità, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. e a carico di XX

STATO DELLE ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI PER IL PERIODO ANTECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DI CUI ALLA PRESENTE RELAZIONE:

1)a favore di:

INTESA SANPAOLO , con sede in Torino

a carico di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX (XX) via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. XXXX, iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX

Verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il XX/XX/XXXX ai nn. XXXXX/XXXXX emesso dal Tribunale di Roma e notificato il XX/XX/XXXX sugli immobili oggetto di pignoramento.

2)a favore di:

INTESA SANPAOLO S.p.a., con sede in Torino

a carico di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX (XX) via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. XXXX, iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il XX/XX/XXXX rep. XXXXX/XXXXX, a garanzia di mutuo condizionato, a rogito del notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXX del XX/XX/XXXX rep. XXXXX/XXXXX per euro 2.625.000,00 a garanzia di euro 1.750.000,00 gravante sull'immobile al Catasto Terreni Foglio XX p.la XXX.

A margine della suddetta ipoteca si rileva, annotamento di frazionamento del XX/XX/XXXX n. XXXXX/XXXX dal quale risultano le seguenti quote: relativamente agli immobili al Fg XX p.la XXXX sub XX, p.la XXXX sub. XX, Fg. XX p.la XXXX sub. X graffiato al Fg XX p.la XXXX sub. XX Fg. XX p.la XXXX sub. X Fg XX p.la XXXX sub XX Fg. XX p.la XXXX sub. XX, quota capitale sociale pari a euro 220.000,00 e quota di ipoteca pari a euro 380.000,00;

- Relativamente agli immobili al foglio XX p.la XXXX sub. X e p.la XXXX sub. XX, quota di Capitale pari euro 137.000,00 e quota di Ipoteca pari a euro 205.500,00;
- Relativamente agli immobili al foglio XX p.la XXXX sub. X e p.la XXXX sub. XX, quota di Capitale pari euro 85.000,00 e quota di Ipoteca pari a euro 127.500,00;
- Relativamente agli immobili al foglio XX p.la XXXX sub. X e sub. XX, quota di Capitale pari euro 85.000,00 e quota di Ipoteca pari a euro 127.500,00;
- Relativamente agli immobili al foglio XX p.la XXXX sub. X e p.la XXXX sub. XX, quota di Capitale pari euro 137.000,00 e quota di Ipoteca pari a euro 205.500,00;
- Relativamente agli immobili al foglio XX p.la XXXX sub. XX e p.la XXXX sub. XX, quota di Capitale pari euro 220.000,00 e quota di Ipoteca pari a euro 330.000,00;

////////////////////////////////////

➤ **PROPRIETARIO ATTUALE**

La Soc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in XXXX (XX) via
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. XXXX, iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di
XXXX al n. XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX:

Per le PART. XXX e XXX (ex XXX)

1. A seguito di **Atto di compravendita** a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
di XXXX in data **XX/XX/XXXX** rep. n. XXXXX (Cfr. all. "6/A"), registrato presso
l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il XX/XX/XXXX, trascritto presso la conservatoria
di Roma 2 il XX/XX/XXXX, ai n. XXXXX/XXXX,

Acquistava, la piena proprietà, dai Sigg.ri **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXX il
XX/XX/XXXX, e **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXX il XX/XX/XXXX il terreno distinto al C.T. al
Fg. XX p.lla XXX e XXX (ex p.lla XXX) su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente terreno sito in XXXXXXXXXXXXXXX (XX), via
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

*"appezzamento di terreno in due corpi esteso complessivamente ha. 0. 12.20 (ettari zero,
are dodici e centiare venti), confinante nell'insieme con ragioni di cui alle particelle XXX,
XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX del foglio XX e Strada Provinciale, salvo altri,in C.T.
distinto al Fg. XX, Part. XXX e XXX.*

2. Con **Atto di compravendita** a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data
XX/XX/XXXX Rep. n. XXXXX (Cfr. all. "6/B"), registrato e trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. Di Roma 2 il XX/XX/XXXX, al n. XXXX di formalità, e
successivo Atto di Affrancazione a rogito del notaio
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX, rep. XXXXX/XXXX,
registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il XX/XX/XXXX al n. X-
XXXXX e trascritto a Roma 2 il XX/XX/XXXX al n. 25528 di formalità, i Sigg.ri
XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXX comprano dalla Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a
XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il
terreno distinto al Fg. XX p.lla XXX e XXX (ex p.lla XXX).

Per le PART. XXX e XXX

3. A seguito **Atto di compravendita** a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di
XXXX in data **XX/XX/XXXX** rep. n. XXXXX (Cfr. all. "6/B"), registrato presso
l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il XX/XX/XXXX, con il quale la Conservatoria di
Roma 2 il XX/XX/XXXX, ai n. XXXXX/XXXX,

acquistava, la piena proprietà, dal Sigg.ri **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXX il
XX/XX/XXXX, e **XXXXXXXXXXXXXXXX** nata a XXXX il XX/XX/XXXX il terreno distinto al
Fg. XX p.lla XXX e XXX su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

Il titolo di proprietà si riferisce al seguente terreno sito in XXXXXXXXXXXXXXX (XX), via
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

“appezzamento di terreno complessivamente ha. 0.05.50 (ettari zero, are cinque e centiare cinquanta), circa confinante con via A. XXXXXXXX, proprietà XXX e XXX”.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE CON TALE ATTO LA SOC. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, SI OBBLIGA NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI XXXXXXXXXXXXX, A NON EDIFICARE SUL TERRENO IN QUESTIONE (PART. XXX E XXX) AVENDO TRASFERITO LA VOLUMETRIA ASSENTITA SUL TERRENO SEMPRE DI LORO PROPRIETA' DISTINTO AL C.T. AL FG. XX PART. XXX.

4. A seguito di **Atto di compravendita** a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXX in data **XX/XX/XXXX** rep. n. XXXXX, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il **XX/XX/XXXX**, al n. XXXX – serie IT e trascritto presso la Conservatoria dei Reg. Imm. Di Roma 2 in data **XX/XX/XXXX** al n. XXXXX di formalità,

I Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il **XX/XX/XXXX**, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXX il **XX/XX/XXXX** acquistavano dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il **XX/XX/XXXX** il terreno distinto al C.T. al Fg. XX p.la XXX e XXX

Per la PART. 473

5. A seguito **Atto di compravendita** a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXX in data **XX/XX/XXXX** rep. n. XXXXX (Cfr. all. “6/C”), registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 2 il **XX/XX/XXXX**, al n. **XX/XXX** e trascritto presso la presso la CC.RR.II. di Roma 2 il **XX/XX/XXXX** al n. XXXXX di formalità,

Acquistava dai Sigg.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il **XX/XX/XXXX**, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXX il **XX/XX/XXXX** il terreno distinto al C.T. al Fg. XX p.la XXX

NOTA BENE:

LA SCRIVENTE, FIN DA QUESTO MOMENTO, HA RITENUTO OPORTUNO SUDDIVIDERE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, IN **N. 13 LOTTI**.

Pertanto abbiamo:

LOTTO 1

APPARTAMENTO e CANTINA (P.T.-S.1), IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. X

PORTICO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX SUB. XX

GIARDINO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX SUB. XX

GIARDINO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX SUB. XX

INTERCAPEDINE, IDENTIFICATA AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX SUB. X

LOTTO 2

APPARTAMENTO e SOFFITTA (P.1°-P.2°), IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. X

LOTTO 3

APPARTAMENTO (P.1°), IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. X

LOTTO 4

APPARTAMENTO (P.1°), IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. X

LOTTO 5

APPARTAMENTO e SOFFITTA (P.1°-P.2°), IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. X

LOTTO 6

APPARTAMENTO e SOFFITTA (P.2°-P.3°), IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX

LOTTO 7

BOX IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX

LOTTO 8

BOX IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX

LOTTO 9

BOX IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX

LOTTO 10

POSTO AUTO IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX

LOTTO 11

POSTO AUTO IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX

LOTTO 12

POSTO AUTO IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX

LOTTO 13

POSTO AUTO IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. 24, P.LLA XXXX, SUB. 20

LOTTO 1

APPARTAMENTO e CANTINA (P.T.-S.1), IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. X

PORTICO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX SUB. XX

GIARDINO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX SUB. XX

GIARDINO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX SUB. XX

INTERCAPEDINE, IDENTIFICATA AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX SUB. X

Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico 18 e 22) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo nonostante molte U.I.U. non siano mai state occupate.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

L'accesso all'unità immobiliare, sita al piano terra, avviene dal pianerottolo comune dove un cancelletto in ferro permette di accedere all'area di pertinenza, costituita da un portico con giardino, dove un portoncino blindato, immette direttamente nella zona giorno con angolo cottura. La porta finestra, sulla destra, permette di accedere nel giardino sito in corrispondenza del prospetto posteriore, mentre la porta finestra, a sinistra, permette di uscire nel giardino, in corrispondenza del prospetto principale. Un piccolo disimpegno organizza la zona notte, costituita da un bagno, con finestra, e due camere da letto.

Una scala in legno conduce al piano seminterrato, al quale possiamo accedere anche dal vano scala, attraverso sempre un portoncino blindato. Qui troviamo un ampio locale ben

rifinito, con pavimenti in ceramica, pareti intonacate, infissi in legno nonché l'impianto di riscaldamento.

Attraverso una porta finestra in legno e vetro possiamo accedere alla quota parte dell'intercapedine di pertinenza (Part. XXXX sub 8).

Sia la zona giorno che la zona notte, si presentano con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; il bagno e l'angolo cottura presentano le pareti maiolicate.

I **Giardini**, di discrete dimensioni entrambi, si presentano allo stato di fatto un po' abbandonati e delimitati da ringhiere in ferro.

Riassumendo:

le caratteristiche interne sono le seguenti:

- Gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- Le tramezzature sono in forati da cm. 10;
- I pavimenti sono in ceramica di buona qualità
- Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e corredato di lavabo, bidè, water e vasca;
- Tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate di color bianco;
- Le porte interne sono in legno tamburato.

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

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "8"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO T.	Soggiorno con angolo cottura	mq.	23.78
	disimpegno	mq.	1.89
	wc	mq.	3.60
	letto 1	mq.	14.34
	letto 2	mq.	10.31
TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE		mq.	53.92
TOTALE SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE		mq.	66.06

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			
P. T.	PORTICO = MQ 15.69 Viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq. E al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente)	mq.	15.69 x 30% = 4.70

P. T.	GIARDINI = MQ 93.49 Viene stimato nella correlazione a S.U. pari al 30% della S.U.R., fino a 25 mq. e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente)	mq.	25 mq x 30% = 7.5 68.49 mq x 10% = 6.85
P. S1	CANTINA + INTERCAPEDINE = MQ 48.62 I vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; 25% qualora non comunicanti	mq.	43.11+5.51mq x 50% = 24.31
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		mq	43.36

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Residenziale = mq **53.92**

Superficie Lorda Residenziale = mq **66.06**

Superficie Utile non Residenziale = mq **43.36**

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Residenziale	66.06 x 100%	66.06	APPARTAMENTO	P.T.
Superficie Non Residenziale	15.69 mq x 30% = 4.70 25.00 mq x 30% = 7.50 68.49 mq x 10% = 6.85 48.62 mq x 50% = 24.31	43.36	PORTICO GIARDINO CANTINA INTERCAPEDINE	P.S1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		109.42		

ARROTONDABILI A MQ 110

➤ Dati Catastali:

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), al (Cfr. all. "9/A-B-C-D-E");

- Fg.XX, Part.IIa XXXX, sub.X, Cat. A/2 Cl.2, Cons. 4.5 vani, Rendita Euro 488.05
Graffata con la particella XXXX sub XX e particella XXXX subb. X,XX,XX

NON E' STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

➤ **Confinanti:**

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXX, p.lla XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, e XXX salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a destra con appartamento distinto alla part. XXXX sub 5, mentre a sinistra, dopo il giardino di pertinenza una strada comune.

QUESITO N°3:

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "10"):

ZONA C – ESPANSIONE – SOTTOZONA C1

Tali zone riguardano nuovi insediamenti residenziali ricadenti fuori dei limiti del centro urbano e delle zone di completamento.

Il Piano Regolatore Generale e le planimetrie in scala 1:5000 indicano i singoli comprensori ai quali dovranno estendersi i relativi piani particolareggiati od i piani di lottizzazione convenzionata, entrambi redatti nella forma planivolumetrica ed i piani di zona.

Nella formazione degli strumenti urbanistici preventivi la progettazione deve avere carattere unitario e deve tener conto delle densità territoriali e della distribuzione delle aree, specificate nella tabella delle norme urbanistiche.

L'esatta individuazione delle aree destinate a verde, servizi e spazi di sosta, viene demandata ai piani particolareggiati di esecuzione, od ai piani di lottizzazione convenzionata.

L'attuazione delle aree oggetto di strumento urbanistico preventivo avverrà ad iniziativa del Comune a mezzo di piani particolareggiati, ai sensi della legge 1150/42 e successive modificazioni, oppure ad iniziativa privata, mediante piani di lottizzazione convenzionata, ai sensi della legge 1150/42 e successive modificazioni, salvo quanto prescritto, in particolare, nelle presenti norme.

Nel primo caso il Comune, facendo il piano particolareggiato, ove non ritenga di avvalersi della facoltà concessagli dall'art. 18 della legge 17/08/1942 n. 1150, inviterà, ai sensi dell'art.23 della citata legge, i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del piano a costituire entro un termine prefissato un consorzio il cui scopo sarà quello di realizzare il piano particolareggiato, distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi della urbanizzazione. Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione. La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare.

Alla stipula di una convenzione analoga è subordinata l'autorizzazione dei piani di lottizzazione convenzionata.

Sarà a carico del Consorzio dei proprietari delle aree incluse nel comprensorio l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, parchi pubblici e quelle relative all'urbanizzazione secondaria) e di cedere le aree gratuitamente oppure il pagamento della quota secondo il disposto della legge 28.01'77 n. 10 e delle conseguenti leggi regionali.

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, uffici comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

Le previsioni dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni convenzionate debbono essere estese alla totalità dei singoli comprensori stabiliti nelle planimetrie del piano.

Nell'ambito delle zone C le destinazioni d'uso, oltre quella 3, per un massimo dell'8% della cubatura totale realizzabile in ogni singolo strumento attuativo. Per quanto riguarda le attività commerciali deve essere rispettato il piano di commercio redatto ai sensi della legge n. 426/71.

Prima dell'approvazione dei piano particolareggiati non possono essere consentite costruzioni non comprese almeno in un piano di lottizzazione convenzionato.

La zona C è divisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona C1: densità comprensoriale 100 abitanti per ettaro.

QUESITO N°6:

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

In data **09/07/2014** la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX), ove da una verifica effettuata, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Cfr. all. "11/A"), circa la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili, di che trattasi, si comunica quanto segue:

1. che l'immobile è stato realizzato con **Permesso di Costruire n.XX del XXXX** (Cfr. all. "11/B") vista la domanda presentata il XX/XX/XXXX prot. XXXX da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di amministratore unico della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX, via XXXXXXXXXXXXXXX, n. XXXX, per la "Realizzazione di un edificio residenziale", presso il fondo facente parte del Consorzio XXXXXXXXXXXX- XXXXXXX, sito in località "XXXXXXXXXX", identificato in catasto al Foglio XX con Particelle XXX, XXX, XXX, XXX e XXX (ex XXX), al quale sono allegati:
 - a) Autorizzazione Paesaggistica con Determina n.XXXXX del XX/XX/XXXX della Regione XXXXX
 - b) Autorizzazione Sismica del XX/XX/XXXX
 - c) Atto d'Obbligo a favore del Comune del XX/XX/XXXX
 - d) inizio lavori al Comune del XX/XX/XXXX prot. XXXX

e) inizio lavori alla Regione XXXXX del XX/XX/XXXX /prot. XXXX

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE. CONTATTATA TELEFONICAMENTE LA SOC. COSTRUTTRICE, LA XX. NELLA PERSONA DELL'ING. XXXXXXXX E' STATO DICHIARATO ALLA SCRIVENTE CHE:

- IL SISTEMA DELLE ACQUE REFLUE E' COLLEGATO ALLA CONDOTTA COMUNALE
- LA RETE ELETTRICA E' ANCORA QUELLA DI CANTIERE
- PER LA RETE DEL GAS IL FABBRICATO E' ALIMENTATO CON IL BOMBOLONE DEL GPL

2. che in data XX/XX/XXXX, Prot. XXX viene presentata **Denuncia d'inizio Attività per Variante in corso d'opera** (opere interne) al P. di C. n. XX del XXXX XX in qualità di amministratore unico della XX. con sede in XXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n. XXXX (Cfr. all. "11/C") e successiva integrazione del XX/XX/XXXX prot. XXXXX.
3. che in data XX/XX/XXXX prot. XXXXX il Comune chiede ulteriore documentazione che viene presentata in data XX/XX/XXXX (Cfr. all. "11/D").
4. che in data XX/XX/XXXX, Prot. XXXXX viene presentata **Comunicazione di fine lavori** autorizzati con P. di C. n. XX del XXXX, con allegato **Certificato di Collaudo Finale**, da XX in qualità di amministratore unico della XX. con sede in XXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n. XXXX (Cfr. all. "11/E")
5. che in XX/XX/XXXX prot. 14897 viene presentata dalla Società XX, con sede in XXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n. XXXX e per essa XX in qualità di amministratore unico della società, la *"Domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità"*, a seguito della quale il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data XX/XX/XXXX prot. XXXXX chiede integrazione della documentazione: **CHE ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA AGLI ATTI** (Cfr. all. "11/F").
6. che in data XX/XX/XXXX, prot. XXXX viene presentata la **S.C.I.A. per opere interne P.E. n. XX/XXXX** per la *"Realizzazione di un locale tecnico ascensore"* da XX in qualità di amministratore unico della XX. con sede in XXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n. XXXX alla quale segue una richiesta di integrazione documentale da parte del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX prot. XXXX: **CHE ALLA DATA DI OGGI NON RISULTA AGLI ATTI** (Cfr. all. "11/G").

N.B. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO HA POTUTO VERIFICARE CHE TALE LOCALE NON E' STATO REALIZZATO SE NON PER UNA PROFONDITA' DI CIRCA 30 CM COME RIPOSTIGLIO CONDOMINIALE.

7. che in data XX/XX/XXXX, prot. XXXX viene presentata la **Comunicaz. di Inizio Attività in sanatoria per opere interne n. P.E. XX/XXXX** per lo *"Spostamento di muretti nell'intercapedine"* da XX in qualità di amministratore unico della XX. con sede in XXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, n. XXXX, alla quale segue una richiesta di

integrazione documentale da parte del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX del XX/XX/XXXX prot. XXXXX dove, oltre ad alcuni documenti nuovi si ribadisce il divieto realizzare il locale tecnico di cui alla SCIA precedente (Cfr. all. "11/H").

8. che in data XX/XX/XXXX prot. XXXXX viene presentata al Comune la documentazione integrativa richiesta in data XX/XX/XXXX prot. XXXXX, di cui al punto 7.

N.B. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE SOVRAPPONENDO LO STATO DI FATTO AL PROGETTO APPROVATO SONO STATE RILEVATE, PER L'INTERA PALAZZINA, ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' CHE POSSONO ESSERE SANATE CON UNA PRATICA EDILIZIA A SANATORIA:

- PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE
- PICCOLI AMPLIAMENTI DEI BALCONI

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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;

- In riferimento alla esistenza di **USI CIVICI** sul terreno, dove è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento, il Comune, ha dichiarato, alla scrivente, che **NON SONO PRESENTI USI CIVICI**, sulle particelle in questione.
- Per l'area, su cui insiste l'immobile, oggetto della redigenda relazione, il **P.T.P.R.** (Adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.07 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.07) ai fini della tutela, prevede come da certificato di destinazione urbanistica:

TAV.A - paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

TAV.B – CAPO I (disposizioni generali)

Art. 8 - beni paesaggistici art. 134 co. 1 lett. a) del Codice

pertanto il fabbricato soggetto, per alcuni tipi di intervento, al rilascio della **Autorizzazione Paesaggistica**

- L'immobile oggetto di pignoramento **È SOGGETTO a ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

QUESITO N°12:

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona e locali simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, di recente realizzazione, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio – XXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.600,00 € /mq fino ad un massimo di 2.400,00 € /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

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento		
<i>Caratteristica</i>	<i>Parametro</i>	<i>Coefficiente</i>
Tipologia	Plurifamiliare	1.00
Ubicazione	Periferica	1.00
Vetustà	6 anni circa	1.05
Finiture	Signorili	1.05
Servizi igienici	Singolo	0.95
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Balconi / terrazzi /giardino	n. 2 giardini	1.04
Stato di conservazione	Buono	0.90
Ascensore	Inutile	1.00
Parcheggi	Buona possibilità	1.04
Esposizione	Ordinaria	1.00
Caratteri ambientali	Mediocri	0.95
Piano	Terra	0.85

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$\text{VALORE DI MERCATO} \times 0.86 = \text{VALORE COMMERCIALE}$$

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

Il valore medio unitario di **€ 2.000,00 €/mq**

Pertanto:

$$\text{mq } 110 \times 2.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 220.000,00$$

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € **6.000,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 6.000,00$$

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

pertanto

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

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

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

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

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

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

$$€ (220.000,00 + 160.000,00) : 2 = € \mathbf{190.000,00}$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$€ 190.000,00 \times 0,86 = € \mathbf{163.400,00}$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 5.000,00 avremo:

€ 163.400,00 (valore dell'immobile) - € 5.000,00 (detrazione) = € 158.400

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

Arrotondabile ad € 158.000,00

€ 158.000,00

(Diconsi Euro Centocinquantottomila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "12").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 2

**APPARTAMENTO e SOFFITTA (P.1-P.2), IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA
XXXX, SUB. X**

Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico 18 e 22) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo nonostante molte U.I.U. non siano mai state occupate.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

L'accesso all'unità immobiliare, sita al piano primo, avviene attraverso un ballatoio, dove un portoncino blindato, immette direttamente nella zona giorno con angolo cottura, alla cui destra una porta finestra permette di accedere al balcone sito in corrispondenza del prospetto posteriore. Un piccolo disimpegno organizza la zona notte, costituita da un bagno con finestra, e due camere da letto.

Una scala in legno conduce al piano secondo, dove troviamo un ampio locale ben rifinito, con pavimenti in ceramica, pareti intonacate, n. 2 infissi in legno, nonché l'impianto di riscaldamento.

Sia l'**APPARTAMENTO** che la **SOFFITTA**, si presentano con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; il bagno e l'angolo cottura presentano le pareti maiolicate.

Riassumendo:

le caratteristiche interne sono le seguenti:

- Gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;

- Le tramezzature sono in forati da cm. 10;
- I pavimenti sono in ceramica di buona qualità
- Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e corredato di lavabo, bidè, water e vasca;
- Tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate;
- Le porte interne sono in legno tamburato.

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

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "13"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO 1°	Soggiorno con angolo cottura	mq.	24.20
	disimpegno	mq.	1.79
	wc	mq.	3.42
	Letto 1	mq.	14.12
	Letto 2	mq.	9.87
TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE		mq.	53.40
TOTALE SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE		mq.	65.96

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			
P. 1°	BALCONE = MQ 5.75 La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30% fino a 25 mq. E del 10% per la quota eccedente qualora comunicanti con i vani principali; del 15%, fino a mq 25; del 5% per la quota eccedente qualora siano comunicanti con i vani principali	mq.	5.75 x 30% = 1.72
P. 2°	SOFFITTA = MQ 43.26 I vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; 25% qualora non comunicanti	mq.	43.26 mq x 50% = 21.63
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		mq	23.35

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Residenziale = mq **53.15**
 Superficie Lorda Residenziale = mq **65.96**

Superficie Utile non Residenziale = mq 23.35

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Residenziale	65.96 x 100%	65.96	APPARTAMENTO	P.1°
Superficie Non Residenziale	5.75 mq x 30%	1.72	BALCONE	P.1°
	43.26 mq x 50%	21.63	SOFFITTA	P.2°
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		93.31		

ARROTONDABILI A MQ 93

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 14/A-B-C"):

- Fg.XX, Part.IIIa XXXX, sub.X, Cat. A/2, Cl.2, Cons. 4.5 vani, Rendita Euro 488.05

NON E' STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

➤ **Confinanti:**

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXXX, p.IIIa XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a destra con appartamento distinto alla part. XXXX sub X.

QUESITO N°3:

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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;

VEDI LOTTO 1

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 – XXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.600,00 € /mq fino ad un massimo di 2.400,00 € /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

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento		
<i>Caratteristica</i>	<i>Parametro</i>	<i>Coefficiente</i>
Tipologia	Plurifamiliare	1.00
Ubicazione	Periferica	1.00
Vetustà	6 anni circa	1.05
Finiture	Signorili	1.05
Servizi igienici	Singolo	0.95
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Balconi / terrazzi /giardino	n. 1 balcone	1.00
Stato di conservazione	Buono	0.90
Ascensore	Presente	1.00
Parcheggi	Buona possibilità	1.04
Esposizione	Ordinaria	1.00
Caratteri ambientali	Mediocri	0.95
Piano	Primo	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

VALORE DI MERCATO x 0.93 = VALORE COMMERCIALE

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

Il valore medio unitario di **€ 2.000,00 €/mq**

Pertanto:

mq 93 x 2.000,00 €/mq = € 186.000,00

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 6.000,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 6.000,00$$

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

pertanto

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

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

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

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

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

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

$$€ (186.000,00 + 160.000,00) : 2 = € 173.000,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$€ 173.000,00 \times 0,93 = \underline{\underline{€ 160.890,00}}$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 5.000,00 avremo:

€ 160.890,00 (valore dell'immobile) - € 5.000,00 (detrazione) = € 155.890,00

Arrotondabile ad **€ 156.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 156.000,00

(Diconsi Euro Centocinquantaseimila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "15").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Si provvederà a quanto sopra.

LOTTO 3

APPARTAMENTO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. X
Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico 18 e 22) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo nonostante molte U.I.U. non siano mai state occupate.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

L'accesso all'unità immobiliare, sita al piano primo, avviene attraverso un ballatoio, dove un portoncino blindato, immette direttamente nella zona giorno con angolo cottura, alla cui destra una porta finestra permette di accedere nel balcone sito in corrispondenza del prospetto posteriore. Un piccolo disimpegno organizza la zona notte, costituita da un bagno senza finestra, e da una camera da letto.

Sia la zona giorno che la zona notte, si presentano con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; il bagno e l'angolo cottura presentano le pareti maiolicate.

Riassumendo:

le caratteristiche interne sono le seguenti:

- Gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- Le tramezzature sono in forati da cm. 10;
- I pavimenti sono in ceramica di buona qualità

- Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e corredato di lavabo, bidè, water e vasca;
- Tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate;
- Le porte interne sono in legno tamburato.

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

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "16"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO 1°	Soggiorno con angolo cottura	mq.	19.65
	disimpegno	mq.	2.19
	wc	mq.	3.73
	Letto 1	mq.	14.83
TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE		mq.	40.40
TOTALE SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE		mq.	47.66

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			
P. 1°	BALCONE = MQ 4.04		
	La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30% fino a 25 mq. E del 10% per la quota eccedente qualora comunicanti con i vani principali; del 15%, fino a mq 25; del 5% per la quota eccedente qualora siano comunicanti con i vani principali	mq.	4.04 x 30% = 1.21
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		mq	1.21

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Residenziale = mq **40.40**

Superficie Lorda Residenziale = mq **47.66**

Superficie Utile non Residenziale = mq **1.21**

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Residenziale	47.66 x 100%	47.66	APPARTAMENTO	P.1°
Superficie Non Residenziale	4.04 mq x 30%	1.21	BALCONE	P.1°
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		48.87		

ARROTONDABILI A MQ 49

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 17/A-B-C"):

- Fg.XX, Part.IIIa XXXX, sub.X, Cat. A/2, Cl.2, Cons. 2.5 vani, Rendita Euro 271.14

NON E' STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

➤ **Confinanti:**

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXX, p.IIIa XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a sinistra con appartamento distinto alla part. XXXX sub X, mentre a destra con appartamento distinto alla part. XXXX sub X.

QUESITO N°3:

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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;

VEDI LOTTO 1

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 – XXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.600,00 € /mq fino ad un massimo di 2.400,00 € /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

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento		
<i>Caratteristica</i>	<i>Parametro</i>	<i>Coefficiente</i>
Tipologia	Plurifamiliare	1.00
Ubicazione	Periferica	1.00
Vetustà	6 anni circa	1.05
Finiture	Signorili	1.05
Servizi igienici	Singolo	0.95
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Balconi / terrazzi /giardino	n. 1 balcone	1.00
Stato di conservazione	Buono	0.90
Ascensore	Presente	1.00
Parcheggi	Buona possibilità	1.04
Esposizione	Ordinaria	1.00
Caratteri ambientali	Mediocri	0.95
Piano	Primo	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

VALORE DI MERCATO x 0.93 = VALORE COMMERCIALE

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

Il valore medio unitario di **€ 2.000,00 €/mq**

Pertanto:

mq 49 x 2.000,00 €/mq = € 98.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 4.800,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 4.800,00$$

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

pertanto

$$S = € 4.800,00 \times 0,20 = € 960,00$$

$$R - S = € 4.800,00 - € 960,00 = 3.840,00 \text{ (canone netto)}$$

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

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

$$3.840,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 128.000,00$$

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

$$€ (98.000,00 + 128.000,00) : 2 = € 113.000,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$€ 113.000,00 \times 0,93 = \underline{\underline{€ 105.090,00}}$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 5.000,00 avremo:

€ 105.090,00 (valore dell'immobile) - € 5.000,00 (detrazione) = € 100.090,00

Arrotondabile ad **€ 100.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 100.000,00

(Diconsi Euro Centomila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "18").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 4

APPARTAMENTO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. X
Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico 18 e 22) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco con cancelli in ferro di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

L'accesso all'unità immobiliare, sita al piano primo, avviene attraverso un ballatoio, dove un portoncino blindato, immette direttamente nella zona giorno con angolo cottura, alla cui destra una porta finestra permette di accedere nel balcone sito in corrispondenza del prospetto posteriore. Un piccolo disimpegno organizza la zona notte, costituita da un bagno senza finestra, e da una camera da letto.

Sia la zona giorno che la zona notte, si presentano con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; il bagno e l'angolo cottura presentano le pareti maiolicate.

Riassumendo:

le caratteristiche interne sono le seguenti:

- Gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- Le tramezzature sono in forati da cm. 10;
- I pavimenti sono in ceramica di buona qualità
- Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e corredato di lavabo, bidè, water e vasca;
- Tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate;
- Le porte interne sono in legno tamburato.

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

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "19"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO 1°	Soggiorno con angolo cottura	mq.	19.73
	disimpegno	mq.	2.16
	wc	mq.	3.75
	Letto 1	mq.	14.71
TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE		mq.	40.35
TOTALE SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE		mq.	47.66

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			
P. 1°	BALCONE = MQ 4.24 La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30% fino a 25 mq. E del 10% per la quota eccedente qualora comunicanti con i vani principali; del 15%, fino a mq 25; del 5% per la quota eccedente qualora siano comunicanti con i vani principali	mq.	4.24 x 30% = 1.27
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		mq	1.27

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Residenziale = mq **40.35**

Superficie Lorda Residenziale = mq **47.66**

Superficie Utile non Residenziale = mq **1.27**

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Residenziale	47.66 x 100%	47.66	APPARTAMENTO	P.1°
Superficie Non Residenziale	4.04 mq x 30%	1.27	BALCONE	P.1°
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		48.93		

ARROTONDABILI A MQ 49

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 20/A-B-C"):

- Fg.XX, Part.IIIa XXXX, sub.X, Cat. A/2, Cl.2, Cons. 2.5 vani, Rendita Euro 271.14

NON E' STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

➤ **Confinanti:**

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXXX, p.IIIa XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a sinistra con appartamento distinto alla part. XXXX sub X, mentre a destra con appartamento distinto alla part. XXXX sub X.

QUESITO N°3:

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

ESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

ascertare 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;

VEDI LOTTO 1

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 – XXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.600,00 € /mq fino ad un massimo di 2.400,00 € /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

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento		
<i>Caratteristica</i>	<i>Parametro</i>	<i>Coefficiente</i>
Tipologia	Plurifamiliare	1.00
Ubicazione	Periferica	1.00
Vetustà	6 anni circa	1.05
Finiture	Signorili	1.05
Servizi igienici	Singolo	0.95
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Balconi / terrazzi /giardino	n. 1 balcone	1.00
Stato di conservazione	Buono	0.90
Ascensore	Presente	1.00
Parcheggi	Buona possibilità	1.04
Esposizione	Ordinaria	1.00
Caratteri ambientali	Mediocri	0.95
Piano	Primo	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$\text{VALORE DI MERCATO} \times 0.93 = \text{VALORE COMMERCIALE}$$

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

Il valore medio unitario di **€ 2.000,00 €/mq**

Pertanto:

$$\text{mq } 49 \times 2.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 98.000,00$$

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 4.800,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 4.800,00$$

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

pertanto

$$S = € 4.800,00 \times 0,20 = € 960,00$$

$$R - S = € 4.800,00 - € 960,00 = 3.840,00 \text{ (canone netto)}$$

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

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

$$3.840,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 128.000,00$$

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

$$€ (98.000,00 + 128.000,00) : 2 = € 113.000,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$€ 113.000,00 \times 0,93 = € 105.090,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 5.000,00 avremo:

€ 105.090,00 (valore dell'immobile) - € 5.000,00 (detrazione) = € 100.090,00

Arrotondabile ad € 100.000,00

I

totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 100.000,00

(Diconsi Euro Centomila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "21").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 5

**APPARTAMENTO e SOFFITTA (P.1-P.2), IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA
XXXX, SUB. X**

Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico 18 e 22) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco con cancelli in ferro di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

L'accesso all'unità immobiliare, sita al piano primo, avviene attraverso un ballatoio, dove un portoncino blindato, immette direttamente nella zona giorno con angolo cottura, alla cui destra una porta finestra permette di accedere nel balcone sito in corrispondenza del prospetto posteriore. Un piccolo disimpegno organizza la zona notte, costituita da un bagno, con finestra, e due camere da letto.

Una scala in legno conduce al piano secondo. Qui troviamo un ampio locale ben rifinito, con pavimenti in ceramica, pareti intonacate, infissi in legno, nonché l'impianto di riscaldamento.

Sia l'**APPARTAMENTO** che la **SOFFITTA**, si presentano con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; il bagno e l'angolo cottura presentano le pareti maiolicate.

Riassumendo:

le caratteristiche interne sono le seguenti:

- Gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- Le tramezzature sono in forati da cm. 10;

- I pavimenti sono in ceramica di buona qualità
- Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e corredato di lavabo, bidè, water e vasca;
- Tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate;
- Le porte interne sono in legno tamburato.

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

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "22"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO 1°	Soggiorno con angolo cottura	mq.	24.33
	disimpegno	mq.	1.81
	wc	mq.	3.45
	Letto 1	mq.	14.19
	Letto 2	mq.	9.85
TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE		mq.	53.63
TOTALE SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE		mq.	65.99

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			
P. 1°	BALCONE = MQ 5.71 La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30% fino a 25 mq. E del 10% per la quota eccedente qualora comunicanti con i vani principali; del 15%, fino a mq 25; del 5% per la quota eccedente qualora siano comunicanti con i vani principali	mq.	5.71 x 30% = 1.71
P. 2°	SOFFITTA = MQ 44.84 I vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; 25% qualora non comunicanti	mq.	44.84 mq x 50% = 22.42
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		mq	24.13

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Residenziale = mq 53.63

Superficie Lorda Residenziale = mq 65.99

Superficie Utile non Residenziale = mq 24.13

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Residenziale	65.99 x 100%	65.99	APPARTAMENTO	P.1°
Superficie Non Residenziale	5.71 mq x 30%	1.71	BALCONE	P.1°
	44.84 mq x 50%	22.42	SOFFITTA	P.2°
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		90.12		

ARROTONDABILI A MQ 90

➤ Dati Catastali:

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 23/A-B-C"):

- Fg.XX, Part.III XXXX, sub.X, Cat. A/2, Cl.2, Cons. 4.5 vani, Rendita Euro 488.05

NON E' STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

➤ Confinanti:

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXX, p.III XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a sinistra con appartamento distinto alla part. XXXX sub X.

QUESITO N°3:

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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;

VEDI LOTTO 1

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 – XXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.600,00 € /mq fino ad un massimo di 2.400,00 € /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

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento		
<i>Caratteristica</i>	<i>Parametro</i>	<i>Coefficiente</i>
Tipologia	Plurifamiliare	1.00
Ubicazione	Periferica	1.00
Vetustà	6 anni circa	1.05
Finiture	Signorili	1.05
Servizi igienici	Singolo	0.95
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Balconi / terrazzi /giardino	n. 1 balcone	1.00
Stato di conservazione	Buono	0.90
Ascensore	Presente	1.00
Parcheggi	Buona possibilità	1.04
Esposizione	Ordinaria	1.00
Caratteri ambientali	Mediocri	0.95
Piano	Primo	0.95

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

VALORE DI MERCATO x 0.93 = VALORE COMMERCIALE

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

Il valore medio unitario di **€ 2.000,00 €/mq**

Pertanto:

mq 90 x 2.000,00 €/mq = € 180.000,00

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 6.000,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 6.000,00$$

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

pertanto

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

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

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : $r = V$ ove $r = 0,030$

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

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

$$€ (180.000,00 + 160.000,00) : 2 = € 170.000,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$€ 173.000,00 \times 0,93 = € \underline{158.100,00}$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 5.000,00 avremo:

€ 158.100,00 (valore dell'immobile) - € 5.000,00 (detrazione) = € 153.100,00

Arrotondabile ad **€ 153.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 153.000,00

(Diconsi Euro Centocinquantatremila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "24").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 6

**APPARTAMENTO e SOFFITTA (P.2 - P.3 sottotetto), IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL
FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX**

Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico 18 e 22) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco con cancelli in ferro di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo nonostante molte U.I.U. non siano mai state occupate.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

L'accesso all'unità immobiliare, sita al piano secondo, avviene attraverso un ballatoio, dove un portoncino blindato, immette direttamente nella zona giorno con angolo cottura, alla cui destra una porta finestra permette di accedere al balcone sito in corrispondenza del prospetto posteriore. Un piccolo disimpegno organizza la zona notte, costituita da un bagno, senza finestra, e due camere da letto.

Una scala in legno conduce al piano secondo. Qui troviamo un ampio locale ben rifinito, con pavimenti in ceramica, pareti intonacate, infissi in legno, nonché l'impianto di riscaldamento.

Sia l'**APPARTAMENTO** che la **SOFFITTA**, si presentano con pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; il bagno e l'angolo cottura presentano le pareti maiolicate.

Riassumendo:

le caratteristiche interne sono le seguenti:

- Gli intonaci interni sono del tipo tradizionale;
- Le tramezzature sono in forati da cm. 10;
- I pavimenti sono in ceramica di buona qualità
- Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica e corredato di lavabo, bidè, water e vasca;
- Tutte le stanze hanno le pareti tinteggiate;
- Le porte interne sono in legno tamburato.

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

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "25"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO 1°	Soggiorno con angolo cottura	mq.	19.40
	disimpegno	mq.	2.70
	wc	mq.	3.63
	Letto 1	mq.	13.81
	Letto 2	mq.	11.85
TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE		mq.	51.39
TOTALE SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE		mq.	58.58

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			
P. 1°	BALCONE = MQ 4.19 La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30% fino a 25 mq. E del 10% per la quota eccedente qualora comunicanti con i vani principali; del 15%, fino a mq 25; del 5% per la quota eccedente qualora siano comunicanti con i vani principali	mq.	4.19 x 30% = 1.26
P. 2°	SOFFITTA = MQ 52.02 I vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani principali; 25% qualora non comunicanti	mq.	52.02 mq x 50% = 26.01
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		mq	27.27

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Residenziale = mq 51.39

Superficie Lorda Residenziale = mq 58.58

Superficie Utile non Residenziale = mq 27.27

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Residenziale	58.58 x 100%	58.58	APPARTAMENTO	P.2°
Superficie Non Residenziale	4.19 mq x 30%	1.26	BALCONE	P.2°
	52.02 mq x 50%	26.01	SOFFITTA	P.3°
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		85.85		

ARROTONDABILI A MQ 86

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 26/A-B-C");

- Fg.XX, Part.IIa XXXX, sub.XX, Cat. A/2, Cl.2, Cons. 4.5 vani, Rendita Euro 488.05

NON E' STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

➤ **Confinanti:**

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXX, p.IIa XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

L'unità immobiliare in questione confina a sinistra con soffitta pertinente all'appartamento distinto alla part. XXXX sub X, mentre a destra con appartamento distinto alla part. XXXX sub XX.

QUESITO N°3:

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "10"):

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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;

VEDI LOTTO 1

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 – XXXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 1.600,00 € /mq fino ad un massimo di 2.400,00 € /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

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente di apprezzamento / deprezzamento		
<i>Caratteristica</i>	<i>Parametro</i>	<i>Coefficiente</i>
Tipologia	Plurifamiliare	1.00
Ubicazione	Periferica	1.00
Vetustà	6 anni circa	1.05
Finiture	Signorili	1.05
Servizi igienici	Singolo	0.95
Riscaldamento	Autonomo	1.05
Balconi / terrazzi /giardino	n. 1 balcone	1.00
Stato di conservazione	Buono	0.90
Ascensore	Presente	1.00
Parcheggi	Buona possibilità	1.04
Esposizione	Ordinaria	1.00
Caratteri ambientali	Mediocri	0.95
Piano	Secondo	1.00

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

VALORE DI MERCATO x 0.98 = VALORE COMMERCIALE

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

Il valore medio unitario di **€ 2.000,00 €/mq**

Pertanto:

mq 86 x 2.000,00 €/mq = € 172.000,00

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 6.000,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 6.000,00$$

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

pertanto

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

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

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

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

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

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

$$€ (172.000,00 + 160.000,00) : 2 = € 166.000,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$€ 166.000,00 \times 0,98 = \underline{\underline{€ 162.680,00}}$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 5.000,00 avremo:

€ 162.680,00 (valore dell'immobile) - € 5.000,00 (detrazione) = € 157.680,00

Arrotondabile ad € 158.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 158.000,00

(Diconsi Euro Centocinquantottomila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "27").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 7

BOX, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX
Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico 18 e 22) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco con cancelli in ferro di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

Trattasi di **BOX** con accesso dal cancello distinto con il num. civico 18, sito al piano seminterrato.

La rimessa per un posto-auto è accessibile tramite una saracinesca metallica, aperta manualmente sulla corsia di smistamento condominiale, all'interno del quale troviamo la porta di accesso, nella intercapedine condominiale, collegata con il vano scala.

Il garage è piuttosto esiguo ma la manovra risulta abbastanza agevole.

L'unità immobiliare sviluppo una superficie pari a mq 22 e un'altezza interna di ml 2.90.

L'interno presenta pareti intonacate e tinteggiate di color bianco, pavimento in battuto di cemento e l'impianto elettrico standard.

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "28"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO S1	box	mq.	18.84
TOTALE SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE		mq.	18.84
TOTALE SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE		mq.	22.31

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Non Residenziale = mq **18.84**
 Superficie Lorda Non Residenziale = mq **22.31**

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Non Residenziale	22.31 mq x 100%	22.31	BOX	P. S1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		22.31		

ARROTONDABILI A MQ 22

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 29/A-B-C"):

- *Fg.XX, Part.IIa XXXX, sub.XX, Cat. C/6, Cl.5, Cons. XX mq, Rendita Euro 81.81*

NON E' STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

➤ **Confinanti:**

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXX, p.IIa XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

Il box in questione confina a sinistra con intercapedine e a seguire posto auto scoperto distinto con la part. XXXX sub XX, mentre a sinistra confina con box distinto con part. XXXX sub XX.

QUESITO N°3:

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "10")

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

ascertare 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;

VEDI LOTTO 1

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 – XXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata 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 900,00 € /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

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente per box di apprezzamento / deprezzamento			
	<i>Zone con l'impossibilità di parcheggio su suolo pubblico</i>	<i>Zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico</i>	<i>Zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico</i>
Piano terra e 1° interrato	1.60 - 1.80	1.30 - 1.60	0.75 - 1.00
Piani inferiori al 1° interrato	1.40 - 1.50	1.00 - 1.25	0.75 - 0.90
Variabilità dei coefficienti in funzione della facilità di accesso di manovra, della rarità dei parcheggi in zona, dell'importanza del Comune.			

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$\text{VALORE DI MERCATO} \times 1.00 = \text{VALORE COMMERCIALE}$$

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

Il valore medio unitario di € 800,00 €/mq

Pertanto:

$$\text{mq } 22 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.600,00$$

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 720,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 720,00$$

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

pertanto

$$S = € 720,00 \times 0,20 = € 144,00$$

$$R - S = € 720,00 - € 144,00 = 576,00 \text{ (canone netto)}$$

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

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

$$576,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 19.200,00$$

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

$$€ (17.600,00 + 19.200,00) : 2 = € 18.400,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$€ 18.400,00 \times 1,00 = € 18.400,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 2.500,00 avremo:

€ 18.400,00 (valore dell'immobile) - € 2.500,00 (detrazione) = € 15.900,00

Arrotondabile ad € 16.000,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 16.000,00

(Diconsi Euro sedicimila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "30").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 8

BOX, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX
Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppantesi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico 18 e 22) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco con cancelli in ferro di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo nonostante molte U.I.U. non siano mai state occupate.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

Trattasi di BOX con accesso dal cancello indistinto con il num. civico 22, sito al piano seminterrato.

La rimessa per un posto-auto è accessibile tramite una saracinesca metallica, aperta manualmente sulla corsia di smistamento condominiale, all'interno del quale troviamo la porta di accesso, nella intercapedine condominiale, collegata con il vano scala.

Il garage è piuttosto esiguo ma la manovra risulta abbastanza agevole.

L'unità immobiliare sviluppo una superficie pari a mq 23 e una altezza interna di ml 2.90.

L'interno presenta pareti intonacate e tinteggiate di color bianco, pavimento in battuto di cemento e l'impianto elettrico standard.

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "31"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO S1	box	mq.	19.03
TOTALE SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE		mq.	19.03
TOTALE SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE		mq.	22.80

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Non Residenziale = mq 19.03
Superficie Lorda Non Residenziale = mq 22.80

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Non Residenziale	22.80 mq x 100%	22.80	BOX	P. S1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		22.80		

ARROTONDABILI A MQ 23

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 32/A-B-C"):

- Fg.XX, Part.IIa XXXX, sub.XX, Cat. C/6, Cl.5, Cons. 18 mq, Rendita Euro 81.81

NON E' STATA RILEVATA ALCUNA DIFFERENZA RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

➤ **Confinanti:**

gli Immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXX, p.IIa XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

Il box in questione confina a destra con intercapedine e a seguire posto auto scoperto distinto con la part. XXXX sub XX, mentre a sinistra confina con box distinto con part. XXXX sub XX

QUESITO N°3:

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "10")

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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;

VEDI LOTTO 1

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 – XXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX.

Dall'indagine effettuata 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 900,00 € /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

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente per box di apprezzamento / deprezzamento			
	<i>Zone con l'impossibilità di parcheggio su suolo pubblico</i>	<i>Zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico</i>	<i>Zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico</i>
Piano terra e 1° interrato	1.60 - 1.80	1.30 - 1.60	0.75 - 1.00
Piani inferiori al 1° interrato	1.40 - 1.50	1.00 - 1.25	0.75 - 0.90
Variabilità dei coefficienti in funzione della facilità di accesso di manovra, della rarità dei parcheggi in zona, dell'importanza del Comune.			

Determinazione del **coefficiente risultante di deprezzamento:**

$$\text{VALORE DI MERCATO} \times 1.00 = \text{VALORE COMMERCIALE}$$

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

Il valore medio unitario di **€ 800,00 €/mq**

Pertanto:

$$\text{mq } 23 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 18.400,00$$

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 720,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 720,00$$

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

pertanto

$$S = € 720,00 \times 0,20 = € 144,00$$

$$R - S = € 720,00 - € 144,00 = 576,00 \text{ (canone netto)}$$

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : $r = V$ ove $r = 0,030$

$$576,00 \text{ (canone netto)} : 0,030 = € 19.200,00$$

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

$$€ (18.400,00 + 19.200,00) : 2 = € 18.800,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$€ 18.800,00 \times 1,00 = € 18.800,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 2.500,00 avremo:

€ 18.800,00 (valore dell'immobile) - € 2.500,00 (detrazione) = € 16.300,00

Arrotondabile ad **€ 16.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 16.000,00

(Diconsi Euro sedicimila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "33").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 9

BOX, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX
Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico 18 e 22) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco con cancelli in ferro di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo nonostante molte U.I.U. non siano mai state occupate.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

Trattasi di BOX con accesso dal cancello indistinto con il num. civico 22, sito al piano seminterrato.

La rimessa per un posto-auto è accessibile tramite una saracinesca metallica, aperta manualmente sulla corsia di smistamento condominiale, all'interno del quale troviamo la porta di accesso, nella intercapedine condominiale, collegata con il vano scala.

Il garage è piuttosto esiguo ma la manovra risulta abbastanza agevole.

L'unità immobiliare sviluppo una superficie pari a mq 15 e una altezza interna di ml 2.90.

L'interno presenta pareti intonacate e tinteggiate di color bianco, pavimento in battuto di cemento e l'impianto elettrico standard.

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco, con rilievo molto accurato, per la planimetria relativa allo stato di fatto (Cfr. all. "34"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO S1	box	mq.	16.47
TOTALE SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE		mq.	16.47
TOTALE SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE		mq.	18.45

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Utile Non Residenziale = mq **16.47**
Superficie Lorda Non Residenziale = mq **18.45**

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Non Residenziale	18.45 mq x 100%	18.45	BOX	P. S1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		18.45		

ARROTONDABILI A MQ 18

➤ **Dati Catastali:**

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 35/A-B-C"):

- Fg.XX, Part.IIa XXXX, sub.XX, Cat. C/6, Cl.5, Cons. 15 mq, Rendita Euro 68.17

A SEGUITO DEL RILIEVO LA SCRIVENTE HA RILEVATO UNA CONSISTENZA MAGGIORE RISPETTO AL VALORE RIPORTATO SULLA VISURA CATASTALE (MQ 15). MA CONSIDERANDO LA SCARSA DIFFERENZA HA RITENUTO OPPORTUNI NON AGGIORNARE LA BANCA DATI DEL CATASTO. SI PRECISA CHE NELLA REDIGENDA RELAZIONE VERRÀ PRESA CONSIDERAZIONE LA SUPERFICIE REALE.

➤ **Confinanti:**

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXX, p.IIa.XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

Il box in questione confina a sinistra con intercapedine e a seguire posto auto scoperto distinto con la part. XXXX sub XX, mentre a destra confina con box distinto con part. XXXX sub XX

QUESITO N°3:

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

A SEGUITO DEL RILIEVO LA SCRIVENTE HA RILEVATO UNA CONSISTENZA MAGGIORE RISPETTO AL VALORE RIPORTATO SULLA VISURA CATASTALE (MQ 15). MA CONSIDERANDO LA SCARSA DIFFERENZA HA RITENUTO OPPORTUNI NON AGGIORNARE LA BANCA DATI DEL CATASTO. SI PRECISA CHE NELLA REDIGENDA RELAZIONE VERRÀ PRESA CONSIDERAZIONE LA SUPERFICIE REALE.

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. "10")

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DA MATERIALE EDILE**

QUESITO N°10:

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DA MATERIALE EDILE**

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;

VEDI LOTTO 1

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 – XXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata 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 900,00 € /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

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

Nella fase di estimo immobiliare, è d'obbligo tener conto di diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare.

Il seguente schema riporta il calcolo del coefficiente di apprezzamento/deprezzamento, effettuato sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile e del territorio su cui lo stesso insiste.

Coefficiente per box di apprezzamento / deprezzamento			
	<i>Zone con l'impossibilità di parcheggio su suolo pubblico</i>	<i>Zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico</i>	<i>Zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico</i>
Piano terra e 1° interrato	1.60 - 1.80	1.30 - 1.60	0.75 - 1.00
Piani inferiori al 1° interrato	1.40 - 1.50	1.00 - 1.25	0.75 - 0.90
Variabilità dei coefficienti in funzione della facilità di accesso di manovra, della rarità dei parcheggi in zona, dell'importanza del Comune.			

Determinazione del coefficiente risultante di deprezzamento:

$$\text{VALORE DI MERCATO} \times 1.00 = \text{VALORE COMMERCIALE}$$

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

Il valore medio unitario di **€ 800,00 €/mq**

Pertanto:

$$\text{mq } 18 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.400,00$$

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 720,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 720,00$$

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

pertanto

$$S = € 720,00 \times 0,20 = € 144,00$$

$$R - S = € 720,00 - € 144,00 = 576,00 \text{ (canone netto)}$$

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : $r = V$ ove $r = 0,030$

$$576,00 \text{ (canone netto)} : 0,030 = € 19.200,00$$

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

$$€ (14.400,00 + 19.200,00) : 2 = € 16.800,00$$

Applicando il **coefficiente risultante di deprezzamento**

$$€ 16.800,00 \times 1,00 = € 16.800,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 2.500,00 avremo:

€ 16.800,00 (valore dell'immobile) - € 2.500,00 (detrazione) = € 14.300,00

Arrotondabile ad **€ 14.000,00**

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 14.000,00

(Diconsi Euro quattordicimila/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "36").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 10

POSTO AUTO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX
Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico 18 e 22) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco con cancelli in ferro di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo nonostante molte U.I.U. non siano mai state occupate.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

Trattasi di area scoperta con accesso dal cancello distinto con il num. civico XX, sito al piano seminterrato.

L'area è piuttosto ampia con manovra abbastanza agevole.

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco (Cfr. all. "37/A"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO S1	Posto auto	mq.	13
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			mq. 13

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Lorda Non Residenziale = mq 13

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Non Residenziale	13 mq x 100%	13	POSTO AUTO	P. S1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		13		

ARROTONDABILI A MQ 13

➤ Dati Catastali:

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 37/B-C-D"):

- Fg.XX, Part.IIIa XXXX, sub.XX, Cat. C/6, Cl.5, Cons. 13 mq, Rendita Euro 36.93

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

➤ Confinanti:

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXXX, p.IIIa XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

Il posto auto in questione confina, a sinistra, con posto auto scoperto distinto con la part. XXXX sub XX, mentre a destra confina con intercapedine ed a seguire box distinto con part. XXXX sub XX.

QUESITO N°3:

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "10")

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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;

VEDI LOTTO 1

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 -- XXXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 400,00 € /mq fino ad un massimo di 600,00 € /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

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

Il valore medio unitario di **€ 500,00 €/mq**

Pertanto:

mq 13 x 500,00 €/mq = € 6.500,00

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 360,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 360,00$$

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

pertanto

$$S = € 360,00 \times 0,20 = € 72,00$$

$$R - S = € 360,00 - € 72,00 = 288,00 \text{ (canone netto)}$$

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : $r = V$ ove $r = 0,030$

$$288,00 \text{ (canone netto)} : 0,030 = € 9.600,00$$

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

$$€ (6.500,00 + 9.600,00) : 2 = € 8.050,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 1.250,00 avremo:

€ 8.050,00 (valore dell'immobile) - € 1.250,00 (detrazione) = € 6.800,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 6.800,00

(Diconsi Euro seimilaottocento/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "37/E").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 11

POSTO AUTO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX
Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto presenta in corrispondenza del prospetto principale un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico 18 e 22) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco con cancelli in ferro di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

Trattasi di area scoperta con accesso dal cancello distinto con il num. civico XX, sito al piano seminterrato.

L'area è piuttosto ampia con manovra abbastanza agevole.

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco (Cfr. all. "38/A"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO S1	Posto auto	mq.	12
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		mq.	12

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Lorda Non Residenziale = mq 12

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Non Residenziale	12 mq x 100%	12	POSTO AUTO	P. S1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		12		

ARROTONDABILI A MQ 12

➤ Dati Catastali:

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 38/B-C-D"):

- Fg.XX, Part.IIIa XXXX, sub.XX, Cat. C/6, Cl.5, Cons. 12 mq, Rendita Euro 34.09

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

➤ Confinanti:

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXX, p.IIIa XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

Il posto auto in questione confina, a sinistra, con muro perimetrale, mentre a destra confina con intercapedine ed a seguire posto auto distinto con part. XXXX sub XX.

QUESITO N°3:

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "10")

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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;

VEDI LOTTO 1

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 – XXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 400,00 € /mq fino ad un massimo di 600,00 € /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

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

Il valore medio unitario di **€ 500,00 €/mq**

Pertanto:

mq 12 x 500,00 €/mq = € 6.000,00

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 360,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 360,00$$

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

pertanto

$$S = € 360,00 \times 0,20 = € 72,00$$

$$R - S = € 360,00 - € 72,00 = 288,00 \text{ (canone netto)}$$

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

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

$$288,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 9.600,00$$

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

$$€ (6.000,00 + 9.600,00) : 2 = € 7.800,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 1.250,00 avremo:

€ 7.800,00 (valore dell'immobile) - € 1.250,00 (detrazione) = € 6.550,00

Arrotondabile ad € 6.500,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 6.500,00

(Diconsi Euro seimilacinquecento/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "38/E").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 12

POSTO AUTO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX
Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico 20) e due ingressi laterali carrabili (num. civico XX e XX) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco con cancelli in ferro di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo nonostante molte U.I.U. non siano mai state occupate.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

Trattasi di area scoperta con accesso dal cancello distinto con il num. civico XX, sito al piano seminterrato.

L'area è piuttosto ampia con manovra abbastanza agevole.

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

Consistenza:

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco (Cfr. all. "39/A");

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO S1	Posto auto	mq.	15
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			mq. 15

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Lorda Non Residenziale = mq 15

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Non Residenziale	15 mq x 100%	15	POSTO AUTO	P. S1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		15		

ARROTONDABILI A MQ 15

➤ Dati Catastali:

Come da atto di pignoramento del 20/09/2013, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 39/B-C-D"):

- Fg.XX, Part.IIIa XXXX, sub.XX, Cat. C/6, Cl.5, Cons. 15 mq, Rendita Euro 42.61

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

➤ Confinanti:

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXX, p.IIIa XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

Il posto auto in questione confina, a destra con muro perimetrale (lato strada), mentre a sinistra confina con intercapedine ed a seguire box distinto con part. XXXX sub XX.

QUESITO N°3:

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

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "10")

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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;

VEDI LOTTO 1

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 – XXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 400,00 € /mq fino ad un massimo di 600,00 € /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

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

Il valore medio unitario di **€ 500,00 €/mq**

Pertanto:

mq 15 x 500,00 €/mq = € 7.500,00

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 360,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 360,00$$

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

pertanto

$$S = € 360,00 \times 0,20 = € 72,00$$

$$R - S = € 360,00 - € 72,00 = 288,00 \text{ (canone netto)}$$

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

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

$$288,00 \text{ (canone netto) : } 0,030 = € 9.600,00$$

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

$$€ (7.500,00 + 9.600,00) : 2 = € 8.550,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 1.250,00 avremo:

€ 8.550,00 (valore dell'immobile) - € 1.250,00 (detrazione) = € 7.300,00

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 7.300,00

(Diconsi Euro settemilatrecento/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "39/E").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

LOTTO 13

POSTO AUTO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FG. XX, P.LLA XXXX, SUB. XX
Immobili siti in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), via XXXXXXXXXXXXXXXX, n. XX

QUESITO N°2:

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

➤ **Trattasi di:**

Fabbricato, con accesso da via XXXXXXXXXXXXXXXX, strada secondaria della XXXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX, in zona periferica, a carattere prettamente residenziale, ai margini del centro urbano del comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. all. "7").

➤ **Caratteristiche del fabbricato:**

Fabbricato sviluppatosi su n. 4 piani fuori terra e uno seminterrato, piano S1 – T – 1° - 2° - 3° sottotetto, comunicanti tra loro a mezzo di una scala esterna.

Il lotto in corrispondenza del prospetto principale presenta un muro di delimitazione realizzato in blocchetti di tufo, dove sono posizionati l'ingresso principale del fabbricato, pedonale (num. civico XX) e due ingressi laterali carrabili (num. civico XX e XX) per poter accedere ai box, siti in corrispondenza dei prospetti laterali e dove nelle aree libere sono stati collocati i posti auto scoperti.

Tutte e quattro le facciate, del fabbricato, sono in cortina con infissi interni in legno e sportelloni in ferro, color bianco.

Le aree di pertinenza presentano una pavimentazione in betonelle e sono delimitate su due lati da muro di contenimento intonacato e tinteggiato, di color bianco con cancelli in ferro di color bianco.

Tutti gli appartamenti hanno il portone d'ingresso del tipo blindato color bianco, serviti da un vano scala ben rifinito, con rivestimento anche sulle pareti dei ballatoi, e da ascensore.

Il tutto si presenta in buono stato manutentivo e conservativo nonostante molte U.I.U. non siano mai state occupate.

➤ **L'unità abitativa si presenta così organizzata:**

Trattasi di area scoperta con accesso dal cancello distinto con il num. civico XX, sito al piano seminterrato.

L'area è piuttosto ampia con manovra abbastanza agevole.

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

➤ **Consistenza:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie utile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, previa verifica di tutte le misure, effettuate in loco (Cfr. all. "40/A"):

SUPERFICIE RESIDENZIALE			
PIANO S1	Posto auto	mq.	11
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		mq.	11

COMPLESSIVAMENTE, abbiamo:

Superficie Lorda Non Residenziale = mq 11

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Superficie Non Residenziale	11 mq x 100%	11	POSTO AUTO	P. S1
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		11		

ARROTONDABILI A MQ 11

➤ Dati Catastali:

Come da atto di pignoramento del XX/XX/XXXX, gli immobili, in oggetto, sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX (XX), (Cfr. all. "9/A-B 40/B-C-D"):

- Fg.XX, Part.IIIa XXXX, sub.XX, Cat. C/6, Cl.5, Cons. 11 mq, Rendita Euro 26.70

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

➤ Confinanti:

gli immobili, siti sulle particelle XXXX-XXXX confinano con distacco dalla XXXXXXXXXXXXXXX, p.IIIa XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX e XXX salvo altri.

Il posto auto in questione confina, a destra con muro perimetrale (lato altrui proprietà), mentre a sinistra confina con ingresso carraio dalla pubblica via.

QUESITO N°3:

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

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'Atto di pignoramento, corrisponde a quella risultante dalla documentazione in atti (atto di provenienza, visure, ipoteche).

QUESITO N°4:

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

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

QUESITO N°5:

indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;

per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione (Cfr. all. "10")

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°6:

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

VEDI LOTTO 1

QUESITO N°7:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, costituisce un unico lotto. La scrivente CTU ha redatto la descrizione per il bando di vendita in fondo alla presente relazione.

QUESITO N°8:

dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1087;

Considerata la natura dell'immobile pignorato, la scrivente esprime giudizio di indivisibilità e ha provveduto alla stima dell'intero.

QUESITO N°9:

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DA UN SERBATOIO DELL'ACQUA**

QUESITO N°10:

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DA UN SERBATOIO DELL'ACQUA**

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;

VEDI LOTTO 1

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 – XXXXXXXXXXXXXXX
- Ufficio Tecnico di XXXXXXXXXXXXXXX
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di XXXX
- Osservatorio Immobiliare della Provincia di XXXX

Dall'indagine effettuata presso le Agenzie immobiliari locali, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, **varia da un minimo di 400,00 € /mq fino ad un massimo di 600,00 € /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

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

Il valore medio unitario di **€ 500,00 €/mq**

Pertanto:

mq 11 x 500,00 €/mq = € 5.500,00

STIMA ANALITICA

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

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- determinazione delle spese medie annue (S)
- scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Da una indagine di mercato della zona risulta che per un immobile con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di **€ 360,00** all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = € 360,00$$

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

pertanto

$$S = € 360,00 \times 0,20 = € 72,00$$

$$R - S = € 360,00 - € 72,00 = 288,00 \text{ (canone netto)}$$

Considerando che per immobili commerciali, il saggio si aggira tra il 3% e il 6%

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : $r = V$ ove $r = 0,030$

$$288,00 \text{ (canone netto)} : 0,030 = € 9.600,00$$

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

$$€ (5.500,00 + 9.600,00) : 2 = € 7.550,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

Completamento Domanda di Agibilità presso il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX, previo pagamento:

- a) pratica edilizia per legittimare i piccoli abusi
- b) tutta la documentazione inerente il Certificato di Agibilità
- c) salvo altro

considerando che le eventuali spese da sostenere, in quota parte, possono essere pari a circa € 1.250,00 avremo:

$$€ 7.550,00 \text{ (valore dell'immobile)} - € 1.250,00 \text{ (detrazione)} = € 6.300,00$$

Totale valore dell'intera consistenza oggetto di esecuzione immobiliare

€ 6.300,00

(Diconsi Euro seimilatrecento/00)

QUESITO N°13:

referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom), fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°14:

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

La Scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°15:

intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

Si conferma la presenza il giorno dell'udienza.

QUESITO N°16:

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

Alla presente relazione è allegata la **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA** dell'intero compendio pignorato (Cfr. all. "40/E").

QUESITO N°17:

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il 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°18:

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

In data, ora e luogo prestabiliti per il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXX XXXXXXXXX, la scrivente ha potuto provvedere, all'accesso, come esposto nelle premesse.

QUESITO N°19:

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

Si provvederà a quanto sopra.

QUESITO N°20:

estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

Lo scrivente CTU provvederà a quanto sopra.

ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ail. "1/A"	Copia Verbale di Pignoramento del XX/XX/XXXX
Ail. "1/B"	Copia nota trascrizione Atto di Pignoramento immobiliare del XX/XX/XXXX
Ail. "1/C"	Copia Istanza di vendita del XX/XX/XXXX
Ail. "2"	Copia Verbale di giuramento dell'esperto
Ail. "3/A"	Comunicazione data sopralluogo n. 1 inviata via FAX
Ail. "3/B"	Comunicazione data sopralluogo n. 2 inviata via FAX
Ail. "3/C"	Verbale di sopralluogo
Ail. "4"	Copia Relazione Preliminare Notaio M.C. SPICCI del XX/XX/XXXX
Ail. "5"	Copia Relazione ipocatastale del Notaio Sabina APONTE del XX/XX/XXXX
Ail. "6/A"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXXX
Ail. "6/B"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXXX
Ail. "6/C"	Copia Atto di compravendita del XX/XX/XXXX Rep. XXXXX
Ail. "7"	Stralcio google maps
LOTTO 1 – APPARTAMENTO E CANTINA P.T. S1 (Part. XXXX Sub X)	
Ail. "8"	Rilievo stato di fatto Sovrapposizione dello stato di fatto sul progetto approvato
Ail. "9/A"	Estratto di mappa
Ail. "9/B"	Elaborato planimetrico
Ail. "9/C"	Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub X
Ail. "9/D"	Planimetria
Ail. "9/E"	Visura aggiornata
Ail. "10"	Stralcio PRG e Norme
Ail. "11/A"	Richiesta accesso agli atti del Comune-Uff. Ed.Privata-Condono
Ail. "11/B"	P.diC. n.XX/XXXX con allegato a) Autorizzazione Paesaggistica del XX/XX/XXXX della Regione Lazio b) Autorizzazione Sismica del XX/XX/XXXX c) Atto d'Obbligo a favore del Comune del XX/XX/XXXX d) Inizio lavori al Comune del XX/XX/XXXX prot. XXXX e) Inizio lavori alla Regione Lazio del XX/XX/XXXX prot. XXXX
Ail. "11/C"	D.l.A. per Variante in corso d'opera del XX/XX/XXXX prot. XXX
Ail. "11/D"	Nota del Comune per integrazione della documentazione del XX/XX/XXXX D.l.A. per Variante in corso d'opera del XX/XX/XXXX prot. XXXXX
Ail. "11/E"	Comunicazione di Fine lavori del XX/XX/XXXX con allegato certificato di Collaudo
Ail. "11/F"	Domanda di Certificato di agibilità del XX/XX/XXXX prot. XXXXX Nota del Comune per richiesta integrazioni del XX/XX/XXXX prot. XXXXX
Ail. "11/G"	SCIA per la realizzazione del locale tecnico ascensore del XX/XX/XXXX prot. XXXX
Ail. "11/H"	Nota del Comune per richiesta di integrazioni del XX/XX/XXXX prot. XXXXX CILA per la realizzazione per opere interne del XX/XX/XXXX prot. XXXX Nota del Comune per richiesta di integrazioni del XX/XX/XXXX prot. XXXX1
Ail. "12"	Documentazione Fotografica

LOTTO 2 – APPARTAMENTO E SOFFITTA P.1° (Part. XXXX Sub X)	
All. "13"	Rilievo stato di fatto Sovrapposizione dello stato di fatto sul progetto approvato
All. "9/A" All. "9/B" All. "14/A" All. "14/B" All. "14/C"	Estratto di mappa Elaborato planimetrico Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub X Planimetria Visura aggiornata
All. "15"	Documentazione fotografica
LOTTO 3 – APPARTAMENTO P.1° (Part. XXXX Sub X)	
All. "16"	Rilievo stato di fatto Sovrapposizione dello stato di fatto sul progetto approvato
All. "9/A" All. "9/B" All. "17/A" All. "17/B" All. "17/C"	Estratto di mappa Elaborato planimetrico Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub X Planimetria Visura aggiornata
All. "18"	Documentazione fotografica
LOTTO 4 – APPARTAMENTO P.1° (Part. XXXX Sub X)	
All. "19"	Rilievo stato di fatto Sovrapposizione dello stato di fatto sul progetto approvato
All. "9/A" All. "9/B" All. "20/A" All. "20/B" All. "20/C"	Estratto di mappa Elaborato planimetrico Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub X Planimetria Visura aggiornata
All. "21"	Documentazione fotografica
LOTTO 5 – APPARTAMENTO E SOFFITTA P.1° - 2°(Part. XXXX Sub X)	
All. "22"	Rilievo stato di fatto Sovrapposizione dello stato di fatto sul progetto approvato
All. "9/A" All. "9/B" All. "23/A" All. "23/B" All. "23/C"	Estratto di mappa Elaborato planimetrico Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub X Planimetria Visura aggiornata
All. "24"	Documentazione fotografica
LOTTO 6 – APPARTAMENTO E SOFFITTA P.2° - 3°(Part. XXXX Sub XX)	
All. "25"	Rilievo stato di fatto Sovrapposizione dello stato di fatto sul progetto approvato
All. "9/A" All. "9/B"	Estratto di mappa Elaborato planimetrico

All. "26/A"	Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub X
All. "26/B"	Planimetria
All. "26/C"	Visura aggiornata
All. "27"	Documentazione fotografica
LOTTO 7 – BOX P. S1 (Part. XXXX Sub XX)	
All. "28"	Rilievo stato di fatto Sovrapposizione dello stato di fatto sul progetto approvato
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Elaborato planimetrico
All. "29/A"	Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub XX
All. "29/B"	Planimetria
All. "29/C"	Visura aggiornata
All. "30"	Documentazione fotografica
LOTTO 8 – BOX P. S1 (Part. XXXX Sub XX)	
All. "31"	Rilievo stato di fatto Sovrapposizione dello stato di fatto sul progetto approvato
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Elaborato planimetrico
All. "32/A"	Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub XX
All. "32/B"	Planimetria
All. "32/C"	Visura aggiornata
All. "33"	Documentazione fotografica
LOTTO 9 – BOX P. S1 (Part. XXXX Sub XX)	
All. "34"	Rilievo stato di fatto Sovrapposizione dello stato di fatto sul progetto approvato
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Elaborato planimetrico
All. "35/A"	Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub XX
All. "35/B"	Planimetria
All. "35/C"	Visura aggiornata
All. "36"	Documentazione fotografica
LOTTO 10 – POSTO AUTO P. S1 (Part. XXXX Sub XX)	
All. "37/A"	Individuazione dello stato di fatto sul progetto approvato
All. "9/A"	Estratto di mappa
All. "9/B"	Elaborato planimetrico
All. "37/B"	Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub XX
All. "37/C"	Planimetria
All. "37/D"	Visura aggiornata
All. "37/E"	Documentazione fotografica
LOTTO 11 – POSTO AUTO P. S1 (Part. XXXX Sub XX)	
All. "38/A"	Individuazione dello stato di fatto sul progetto approvato

Ail. "9/A"	Estratto di mappa
Ail. "9/B"	Elaborato planimetrico
Ail. "38/B"	Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub XX
Ail. "38/C"	Planimetria
Ail. "38/D"	Visura aggiornata
Ail. "38/E"	Documentazione fotografica
LOTTO 12 – POSTO AUTO P. S1 (Part. XXXX Sub XX)	
Ail. "39/A"	Individuazione dello stato di fatto sul progetto approvato
Ail. "9/A"	Estratto di mappa
Ail. "9/B"	Elaborato planimetrico
Ail. "39/B"	Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub XX
Ail. "39/C"	Planimetria
Ail. "39/D"	Visura aggiornata
Ail. "39/E"	Documentazione fotografica
LOTTO 13 – POSTO AUTO P. S1 (Part. XXXX Sub XX)	
Ail. "40/A"	Individuazione dello stato di fatto sul progetto approvato
Ail. "9/A"	Estratto di mappa
Ail. "9/B"	Elaborato planimetrico
Ail. "40/B"	Visura Storica Fg.XX, Part. XXXX Sub XX
Ail. "40/C"	Planimetria
Ail. "40/D"	Visura aggiornata
Ail. "40/E"	Documentazione fotografica

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.1

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

APPARTAMENTO CON CANTINA, CAT. A/2, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXXX, XX, PIANO T. – S1, SUB. XX (PORTICO), PART. XXXX, SUB. X (INTERCAPEDINE), SUB. XX e XX (GIARDINI).

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

*Fg.XX, Part.IIa XXXX, sub. X, Cat. A/2, Cl.2, Consistenza 4.5 vani, rendita Euro 488,05
Graffata con la particella XXXX sub 18 e XXXX subb. 8,10,11*

L'appartamento e la cantina, siti al Piano S1 e T. sviluppano una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 110 e si presentano in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

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

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 158.000,00

(Diconsi Euro Centocinquantottomila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.2

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

APPARTAMENTO E SOFFITTA, CAT. A/2, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXXX, XX, PIANO 1°- 2°.

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

Fg.XX, Part.IIa XXXX, sub. X, Cat. A/2, Cl.2, Consistenza 4.5 vani, rendita Euro 488,05

L'appartamento e la soffitta, siti al Piano 1° e 2° sviluppano una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 93 e si presentano in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

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

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 156.000,00

(Diconsi Euro Centocinquantaseimila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.3

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

APPARTAMENTO, CAT. A/2, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXXX, 20, PIANO 1°.

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

Fg.XX, Part.III XXXX, sub. X, Cat. A/2, Cl.2, Consistenza 2.5 vani, rendita Euro 271,14

L'appartamento, sito al Piano 1°, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 49 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

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

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 100.000,00

(Diconsi Euro Centomila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.4

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

APPARTAMENTO, CAT. A/2, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXXX, XX, PIANO 1°.

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

Fg.XX, Part.III XXXX, sub. X, Cat. A/2, Cl.2, Consistenza 2.5 vani, rendita Euro 271,14

L'appartamento, sito al Piano 1°, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 49 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

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

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 100.000,00

(Diconsi Euro Centomila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.5

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

APPARTAMENTO E SOFFITTA, CAT. A/2, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXXX, XX, PIANO 1°-2°.

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

Fg.XX, Part.III XXXX, sub. X, Cat. A/2, Cl.2, Consistenza 4.5 vani, rendita Euro 488,05

L'appartamento, sito al Piano 1° e 2°, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 90 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

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

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 153.000,00

(Diconsi Euro Centocinquantatremila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.6

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

APPARTAMENTO E SOFFITTA, CAT. A/2, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXX, 20, PIANO 2°-3°.

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

Fg.XX, Part.III XXXX, sub. XX, Cat. A/2, Cl.2, Consistenza 4.5 vani, rendita Euro 488,05

L'appartamento e la soffitta, siti al Piano 2° e 3°, sviluppano una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 86 e si presentano in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

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

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 158.000,00

(Diconsi Euro Centocinquantottomila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.7

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

BOX, CAT. C/6, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXXX, XX, PIANO S1.

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

Fg.24, Part.IIa XXXX, sub. XX, Cat. C/6, Cl.5, Consistenza 18 mq, rendita Euro 81,81

Il box, sito al Piano S1, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 22 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

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

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 16.000,00

(Diconsi Euro Sedicimila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.8

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

BOX, CAT. C/6, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXXX, 22, PIANO S1.

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

Fg.XX, Part.IIa XXXX, sub. XX, Cat. C/6, Cl.5, Consistenza 19 mq, rendita Euro 86,35

Il box, sito al Piano S1, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 23 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

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

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 16.000,00

(Diconsi Euro Sedecimila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.9

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

BOX, CAT. C/6, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXXX, 22, PIANO S1.

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

Fg.XX, Part.IIa XXXX, sub. XX, Cat. C/6, Cl.5, Consistenza 15 mq, rendita Euro 68,17

Il box, sito al Piano S1, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 18 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DA MATERIALE EDILE**.

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 14.000,00

(Diconsi Euro Quattordicimila/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.10

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

POSTO AUTO, CAT. C/6, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXXX, XX, PIANO S1.

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

Fg.XX, Part.IIa XXXX, sub. XX, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 13 mq, rendita Euro 36,93

Il posto auto, sito al Piano S1, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 13 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

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

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 6.800,00

(Diconsi Euro Seimilaottocento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.11

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

POSTO AUTO, CAT. C/6, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXXX, XX, PIANO S1.

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

Fg.XX, Part.IIIa XXXX, sub. XX, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 12 mq, rendita Euro 34,09

Il posto auto, sito al Piano S1, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 12 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

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

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 6.500,00

(Diconsi Euro Seimilacinquecento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.12

Esecuzione Immobiliare n. **833/2013** R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

POSTO AUTO, CAT. C/6, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXX, XX, PIANO S1.

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

Fg.XX, Part.IIa XXXX, sub. XX, Cat. C/6, Cl.2, Consistenza 15 mq, rendita Euro 42,61

Il posto auto, sito al Piano S1, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 15 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

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

Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 7.300,00

(Diconsi Euro Settemilatrecento/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA – LOTTO N.13

Esecuzione Immobiliare n. 833/2013 R.G.Es.

L'immobile, di cui la Società XX., con sede in XXXX, via XX n. XXXX iscritta al R.E.A. presso la CCIAA di XXXX al n. XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX è proprietaria è costituito da:

POSTO AUTO, CAT. C/6, SITO IN XXXXXXXXXXXXXXXX (XX), VIA XXXXXXXXXXXXXXXX, 18, PIANO S1.

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

Fg.XX, Part.IIIa XXXX, sub. XX, Cat. C/6, Cl.1, Consistenza 11 mq, rendita Euro 26,70

Il posto auto, sito al Piano S1, sviluppa una **SUPERFICIE COMMERCIALE** di mq 11 e si presenta in **BUONO** stato di conservazione e manutenzione.

LA SCRIVENTE FA PRESENTE CHE:

- 1) L'UFFICIO TECNICO COMUNALE HA FATTO RILEVARE CHE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SONO STATE COMPLETATE.
- 2) CHE LA DOMANDA DI AGIBILITA' NON RISULTA CONCLUSA.
- 3) CHE VI SONO PICCOLI AMPLIAMENTI IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava **OCCUPATO DA UN SERBATOIO DELL'ACQUA.**

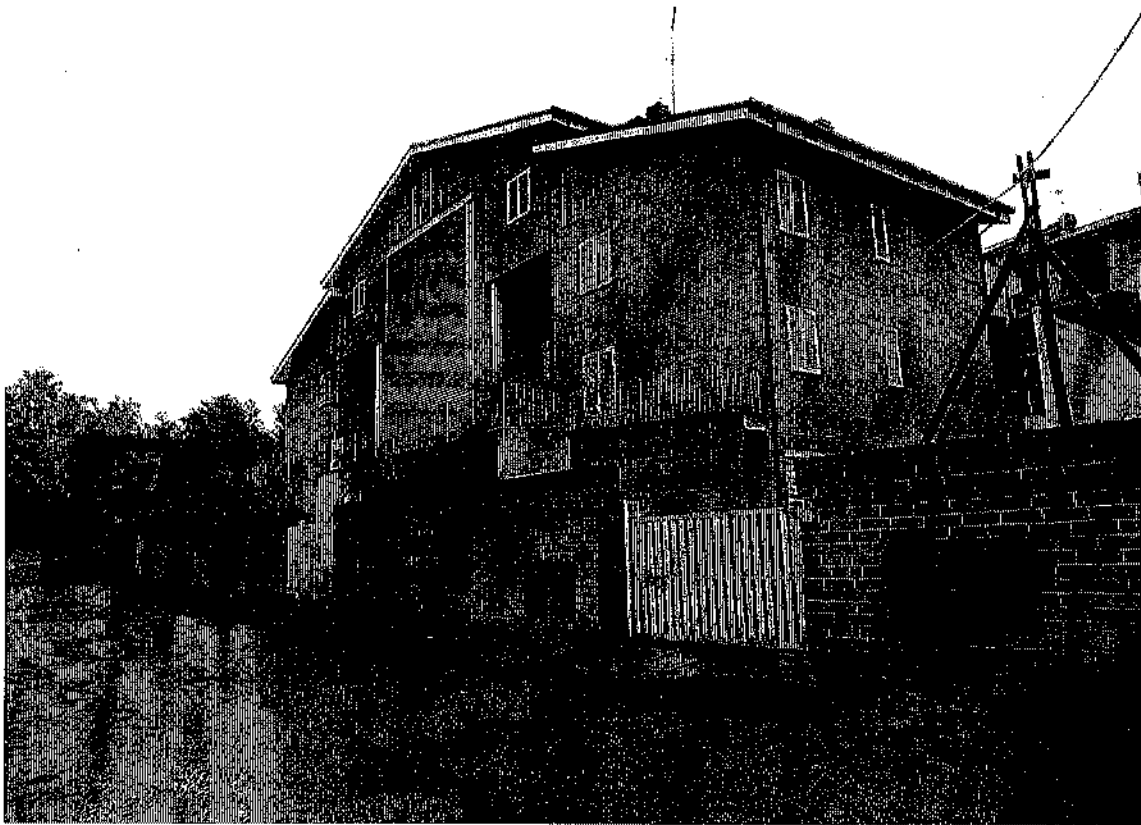
Il prezzo a base d'asta ammonta a Euro 6.300,00

(Diconsi Euro Seimilatrecento/00)

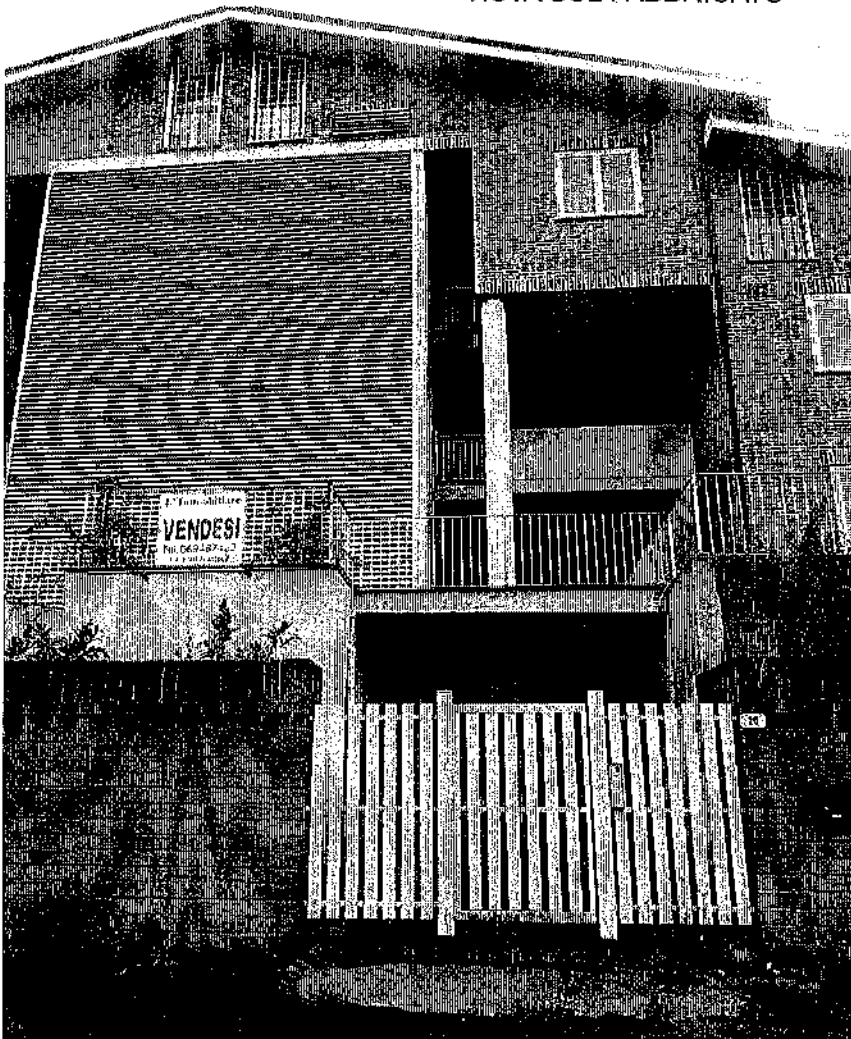
Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.



**IMMOBILE SITO IN MONTECOMPATRI (RM)
VIA FILIPPO LUZI N. 18-20-22**



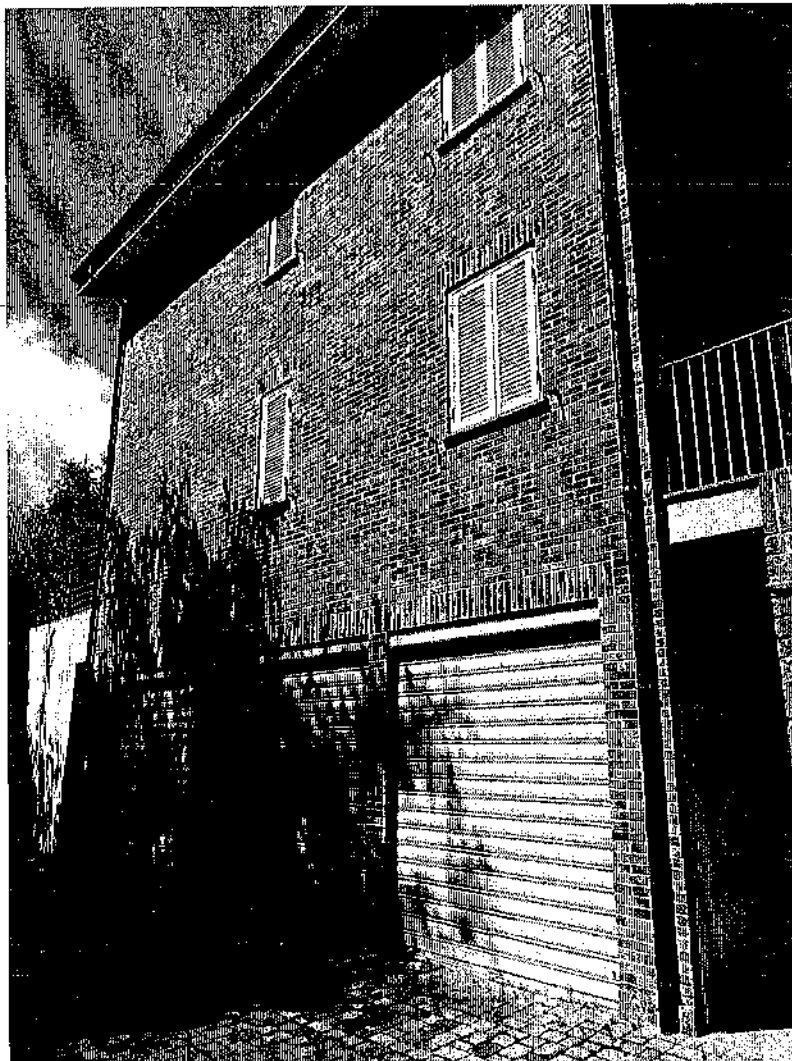
VISTA SUL FABBRICATO



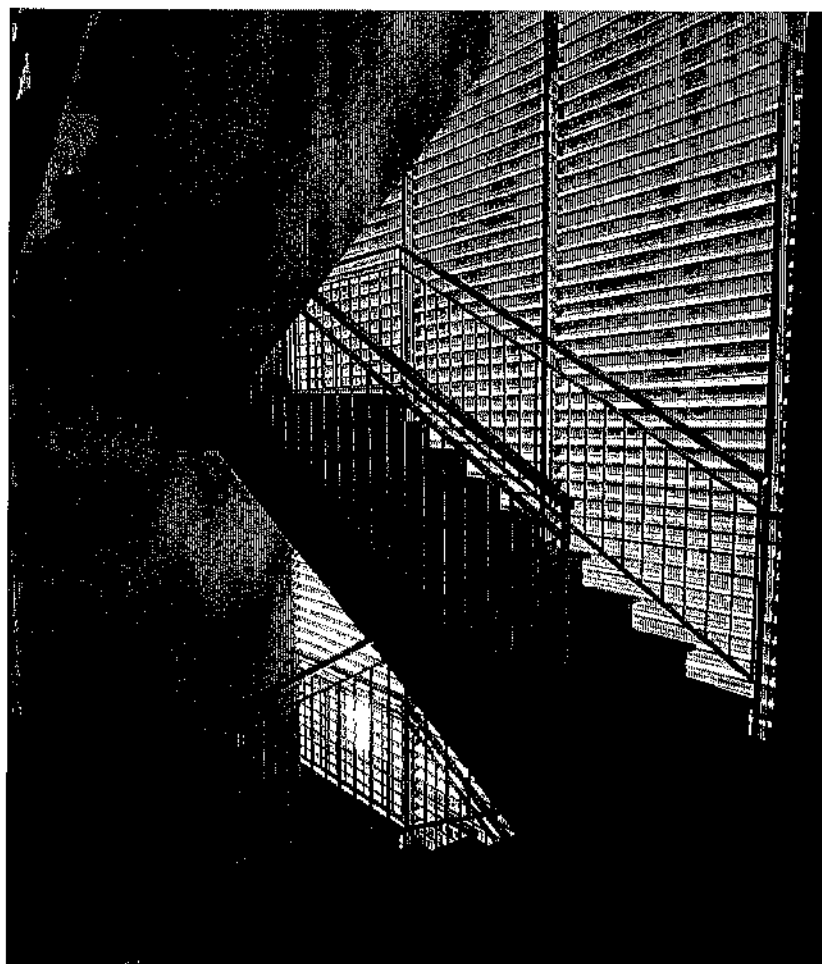
INGRESSO AL FABBRICATO
num. civico 20



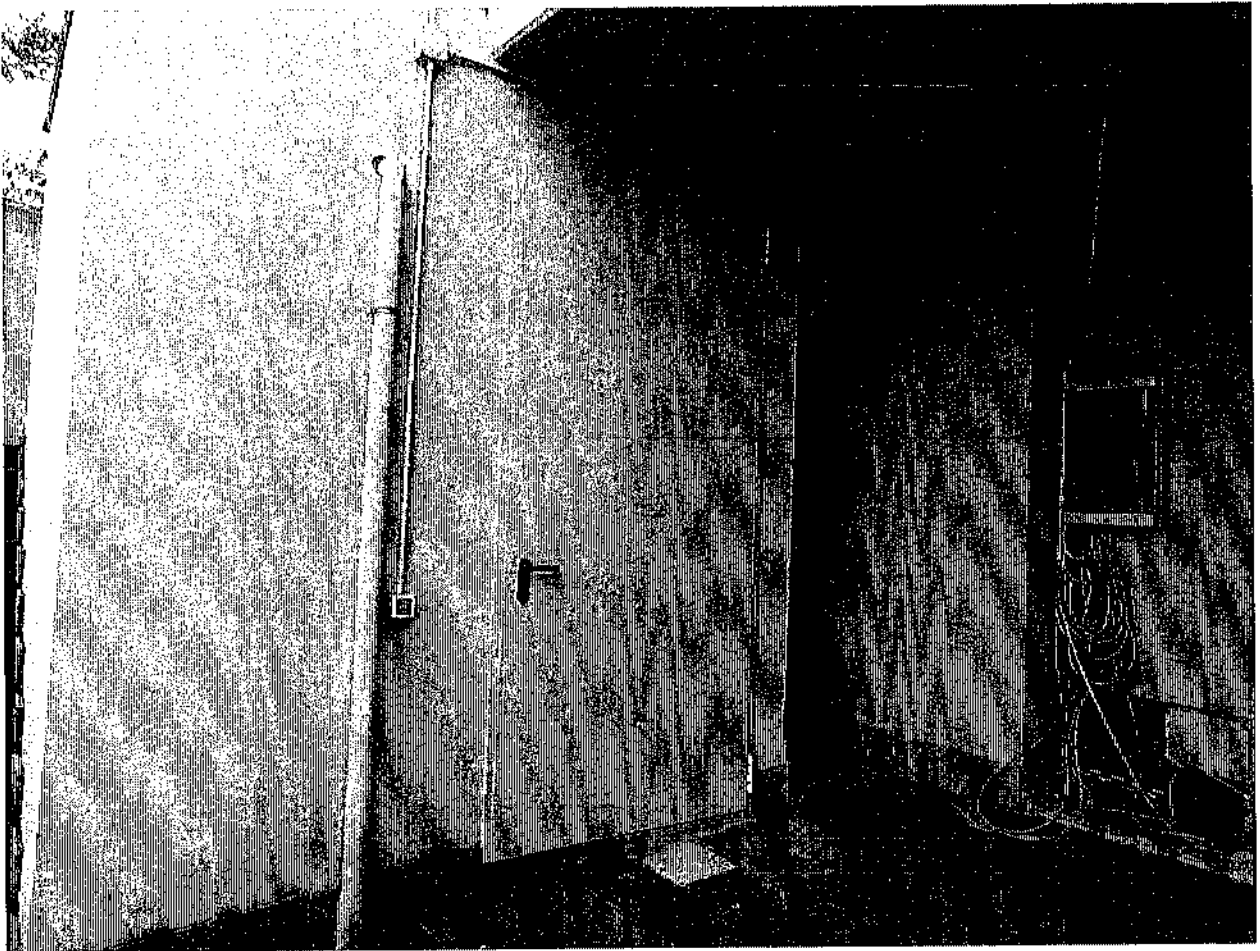
PROSPETTO LATERALE DESTRO



PROSPETTO LATERALE SINISTRO



VANO SCALA

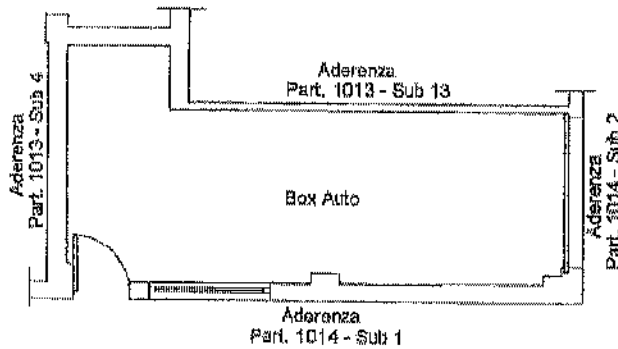


VOLUME TECNICO VICINO L'ASCENSORE

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocolla n. RM0845348 del 22/06/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecompatri	
Via Filippo Luzi civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Asogna Roberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 24	
Particella: 1013	
Subalterno: 12	Prov. Roma N. 9732

Scheda n. 1 Scala 1:100



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO
BOX AUTO
H= 3.05 Mt**



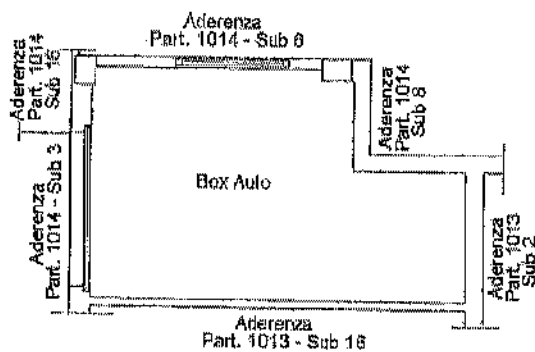
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2014 - Comune di Montecompatri (RM) - Foglio 24 Particella 1013 - Subalterno 12 - VIA FILIPPO LUZI SNC piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocolla n. RM0845348 del 22/06/2009	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Montecompatri	
Via Filippo Luzi. civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 24 Particella: 1013 Subalterno: 17	Compilata da: Asogna Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 9732

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
BOX AUTO
H= 3.05 Mt



Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/07/2014 - Comune di MONTECOMPATRI (RM) - Foglio 24 Particella 1013 - Subalterno 17 - VIA FILIPPO LUZI SNC piano: SI;

Ultima Planimetria in atti

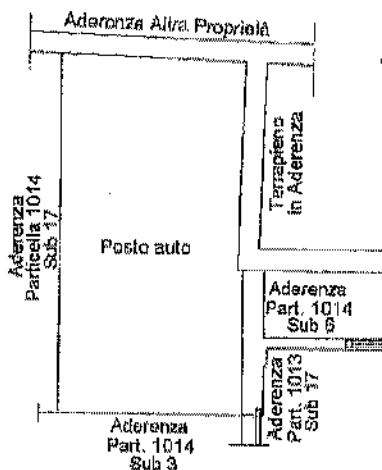


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0845348 del 22/06/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecompatri	
Via Filippo Luzi civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Assogna Roberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri.
Foglio: 24	Prov. Roma N. 9732
Particella: 1014	
Subalterno: 16	

Scheda n. 1 Scala 1:100

Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/07/2014 - Comune di MONTECOMPATRI (RM) - Foglio: 24 Particella: 1014 - Subalterno 16 - VIA FILIPPO LUZI SNC piano: S1.



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO
POSTO AUTO**



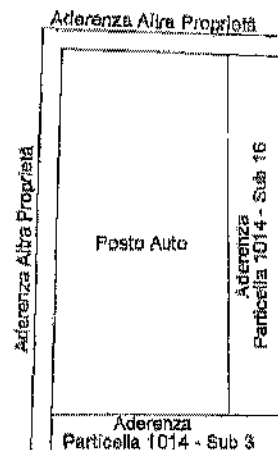
Ultima Planimetria in atti



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0845348 del 22/06/2009	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Montecompatri	
Via Filippo Luzi	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Assogna Roberto
Foglio: 24	Iscritto all'albo:
Particella: 1014	Geometri
Subalterno: 17	Prov. Roma
	N. 2732

Scheda n. 1 Scala 1:100



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO
POSTO AUTO**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 07/07/2014 - Comune di MONTICOMPATRI (RM) - Foglio: 24 Particella: 1014 - Subalterno 17 - VIA FILIPPO LUZI SNC piano: S1

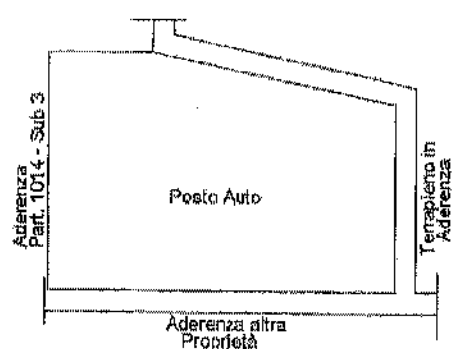
Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0845348 del 22/06/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecomatri	
Via Filippo Luzi cat. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Assogna Roberto
Foglio: 24	Iscritto all'albo:
Particella: 1014	Geometri
Subalterno: 18	Prov. Roma N. 9732

Scheda n. 1 Scala 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2014 - Comune di MONTECOMMATRI (7477) - Foglio: 24 Particella: 1014 - Subalterno 18 - VIA FILIPPO LUZI SNC piano: S1;



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
POSTO AUTO



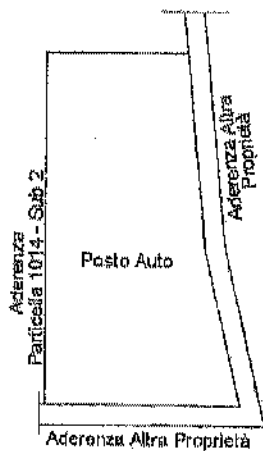
Ultima Planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0845348 del 22/06/2009	
Planimetria di u.l.u. in Comune di Montecompatri	
Via Filippo Luzi	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Assogna Roberto
Foglio: 24	Iscritto all'albo:
Particella: 1014	Geometri
Subalterno: 20	Prov. Roma
	N. 9732

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
POSTO AUTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/07/2014 - Comune di MONTECOMPATRI (RM477) - Foglio: 24 Particella: 1014 - Subalterno 20 - VIA FILIPPO LUZI SNC piano: SI;

Ultima Planimetria in atti

