TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare **N. 725/2014**

promosso da: [redacted]

C/

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Velletri, lì 26.04.2016

L'C.T.U.
(Arch. Monica Bianchini)

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI ROMA
ARCHITETTO
MONICA
BIANCHINI
N° 16034
SEZ. "A"

Arch. **Monica Bianchini - Viale G. Oberdan, 124 - piano 1°- tel./fax. 06.310571631-cell. 3470139117**
email: arch.monica.bianchini@gmail.com - pec.: mo.bianchini@pec.archrm.it
sede legale: Arch. Monica Bianchini - Via Vittorio Marandola, 46 - 00049 - Velletri (Rm) - P.IVA: 10447321000

INDICE

premessa e quesiti 4

svolgimento delle operazioni di consulenza ed 6

esito degli accertamenti 7

risposte ai quesiti contenuti nel mandato 7

quesito n° 1 7

risposta al quesito n° 1 8

quesito n° 2 11

risposta al quesito n° 2 11

quesito n° 3 15

risposta al quesito n° 3 15

quesito n° 4 15

risposta al quesito n° 4 15

quesito n° 5 15

risposta al quesito n° 5 15

quesito n° 6 16

risposta al quesito n° 6 16

quesito n° 7 17

risposta al quesito n° 7 17

quesito n° 8 17

risposta al quesito n° 8 17

quesito n° 9 18

risposta al quesito n° 9 18

quesito n° 10 18

risposta al quesito n° 10 18

quesito n° 11 18

risposta al quesito n° 11 18

quesito n° 12 18

risposta al quesito n° 12 19

quesito n° 13 23

risposta al quesito n° 13 23

quesito n° 14 24

risposta al quesito n° 14 24

quesito n° 15 24

risposta al quesito n° 15 24

quesito n° 16 24

risposta al quesito n° 16 24

quesito n° 17 24

risposta al quesito n° 17 25

quesito n° 18 25

risposta al quesito n° 18 26

quesito n° 19 26

risposta al quesito n° 19 26

quesito n° 20 26

risposta al quesito n° 20 26

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo

2. Documentazione fascicolo tribunale:

    a) *Certificazione Notarile per Notaio Marcello Porfiri*
    b) *Relazione del delegato Avv. Edmondo Maria Capecelatro*

3. Visure ipotecarie, atti di provenienza e certificati:

    a) *Ispezione ipotecaria urbano f. 54 part. 1377 alla data del 29.03.2016*
    b) *Atto di compravendita per Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri, del 06.09.1993 rep. N. 57299 trascritto in data 01.10.1993 al N. RP 2823*
    c) *Atto di compravendita per Notaio Renato Carraffa in Bracciano, del 01.08.1996 rep. N. 28141/1522 trascritto in data 02.08.1966 al n. RP 2471*
    d) *Certificato di morte di* [redacted]

4. Estratto di mappa e Visura storica al NCT del f. 56 part. 1377 ed ex part. 587;

5. Visura storica NCEU del f. 56 part. 1377 e planimetria di accatastamento;

6. Documentazione tecnica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Lariano;

    a) *Concessione Edilizia in Sanatoria del 16/05/1996 – Pratica Edilizia N. 390 del 1995*
    b) *Progetto prot. 14265 in data 30.12.1996 non concluso*
    c) *Progetto prot 5600 in data 13.05.1997 non concluso*

7. Elaborato grafico come da rilievo

8. Redazione Attestato di prestazione Energetica – APE e invio alla Regione Lazio;

9. Fotografie illustrative con didascalie;

10. Descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta;

11. Quadro riassuntivo dati essenziali;

12. Bozza emanando decreto di trasferimento;

13. Cd-rom

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa e quesiti

La sottoscritta Architetto Monica Bianchini iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il N. 16034 ed all'Albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Velletri, ha ricevuto nomina quale esperto designato ex art. 568 c.p.c. dal Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Riccardo Audino per la stima dei beni immobili nella procedura di Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe.

Le formalità di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sono state espletate in data 29.06.2015 e nel verbale di giuramento sono stati assegnati i seguenti

quesiti

"1) verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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 dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

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

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

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

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

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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 è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c.e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

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

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei 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, in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

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'art. 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) allegare attestato di prestazione energetica (APE)".

PREMESSA

Dalla lettura della Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento si evince che la [redacted] con sede in Bologna, ha sottoposto ad espropriazione forzata a danno [redacted] l'immobile sito nel Comune di Lariano (RM), Via Vallinoni, così indicato:

"in Comune di Lariano, Via Vallinoni s.n.c., censito al NCEU del predetto Comune al F. 56, part. 1377, piano T, Categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5 R.C. Euro 169,66 ";

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA ed

ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

La sottoscritta Arch. Bianchini Monica fissava sopralluogo per il giorno 01/04/2016 alle ore 10:00 in Lariano, Via Vallinovi, 9, così come preavvisato con A.R. del 21/03/2016, ma contattata telefonicamente [redacted] il sopralluogo veniva spostato alle ore 14:00 del 01/04/2016.

I sopralluoghi sono iniziati alle ore 14:00 del 01/04/2016 alla presenza [redacted] che ha permesso l'accesso all'immobile. La [redacted] in fase di sopralluogo mi ha fornito copia del certificato di morte del [redacted] avvenuta in data 24/08/2015 e mi ha dichiarato che lei con il [redacted] e [redacted] abitano ed hanno la residenza nell'immobile oggetto di pignoramento. [redacted]

La sottoscritta CTU assistita dal Geom. Stefano Oliva ha effettuato i rilievi tecnici e fotografici dell'immobile.

Sulla base di quanto osservato e rilevato direttamente la scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione estimativa con allegate "fotografie illustrative" documentante lo stato esterno ed interno degli immobili. (All. N.9)

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito N° 1

"1) verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, 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 dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)"

Risposta al quesito N° 1

VERIFICA PRELIMINARE ED OSSERVAZIONI

- L'atto di pignoramento è stato trascritto in data 13.11.2014 ai numeri RP 3655 RG 4649 a favore di [redacted] con sede in Bologna, [redacted]
- L'atto di pignoramento è stato notificato in data 25.09.2014
- Il Certificato Notarile è stato depositato in Cancelleria in data 24.02.2015 dal creditore procedente nella persona del Notaio Marcello Porfiri.
- L'istanza di vendita dei beni pignorati è stata depositata in Cancelleria in data 28.11.2014.
- La descrizione degli immobili contenuta nella trascrizione corrisponde a quella risultante dalla documentazione ipocatastale in atti
- I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente gli immobili pignorati
- Dall' esame della documentazione ipotecaria in atti è stata riscontrata la continuità storica nel ventennio anteriore al pignoramento e la regolarità delle formalità.

oooo

Per la verifica della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. è stato nominato quale delegato per l'esame della documentazione ipocatastale l'Avv. Edmondo Maria Capecelatro di Velletri, che in data 03.08.2015 ha provveduto al deposito della propria relazione.

Nella relazione il predetto Delegato attesta quanto segue:

1) *che la relazione notarile ex art. 567 c.p.c., sostitutiva della documentazione catastale e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie relative agli immobili pignorati, è completa ed è stata depositata in cancelleria il 24 febbraio 2015, quindi entro il compimento del termine di 120' giorni di cui al medesimo art. 567 c.p.c.;*

2) *che l'istanza di vendita è stata depositata in cancelleria il 28 novembre 2014, entro quindi il termine di 90 giorni dalla notifica del pignoramento avvenuta il 25 settembre 2014;*

3) *che i dati catastali, così come risultanti dall'atto di pignoramento, sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;*

4) *che sussiste conformità tra la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e quella contenuta nella relativa nota di trascrizione;*

5) *che sulla base delle risultanze documentali prodotte e per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c., sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio. Il* [redacted]

[redacted]

6) [redacted] proprietario dell'immobile pignorato per averlo acquistato, [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio [redacted], trascritto a Velletri il 5 dicembre 2007 al n. 1.602 reg. part.;

7) che dai registri immobiliari risultano gravare sull'immobile in oggetto, oltre al pignoramento in epigrafe, le seguenti formalità pregiudizievoli:

   a) ipoteca volontaria iscritta a Velletri il 5 dicembre 2007 al n. 2.473 reg, part., per Euro 430.000, a favore di [redacted] sopra generalizzato, a garanzia di un mutuo di Euro 215.000 [redacted];

   b) ipoteca giudiziale iscritta a Velletri il 14 ottobre 2011 al n. 1.020 reg. part., per Euro 90.000 di cui Euro 69.078,25 per capitale, a favore di [redacted] e contro il sig. [redacted] sopra generalizzato, [redacted];

   c) ipoteca giudiziale iscritta a Velletri il 6 marzo 2014 al n. 113 reg. part., per Euro 25.800 di cui Euro 24.720,88 per capitale, a favore di [redacted] e contro il signor [redacted] sopra generalizzato, in virtù di [redacted] sull'immobile oggetto del pignoramento;

   d) che, stante quanto scritto nel precedente punto 7), risultano due ulteriori creditori iscritti, vale a dire la [redacted] e la [redacted] e che pertanto è necessaria la notifica dell'avviso ex art. 498 c. p. c., notifica che, dalla documentazione prodotta, risulterebbe essere stata effettuata; non vi sono, invece, comproprietari cui notificare l'avviso ex art. 599 c.p.c..

oooo

La sottoscritta osserva che :

- il sig. [redacted] è deceduto in data [redacted] come da Certificato di morte allegato (All N. 3 d)

oooooooo

NOTIZIE CATASTALI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma nonché dall'acquisizione delle visure catastali storiche si precisa quanto segue:

Nel catasto fabbricati del Comune di Lariano

P.lla n. 1377, del foglio 56

- L' unità immobiliare con variazione toponomastica del 21/04/2016 n.73421.1/2016 in atti dal 21/04/2016 (protocollo n. RM0240251) è censita in catasto al Comune di Lariano al foglio 56, p.lla 1377, cat. A/4, Classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 169,66/ L 328.500, Via Vallinovi, 9, piano T, e risulta intestata a [redacted]

NOTIZIE IPOTECARIE

Diritti di proprietà e provenienza

L'immobile in Lariano censito al NCEU del comune di Lariano al Fg. 56 p.lla 1377, cat. A/4, Classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 169,66/ L 328.500, Via Vallinovi, n. SC, piano T è pervenuto per i diritti di piena proprietà [redacted] con atto di compravendita a rogito [redacted] rep. [redacted] trascritto in data [redacted] al n. RP 4602.

([redacted])

Formalità ipotecarie nel ventennio

Dall'analisi della certificazione ipocatastale in atti e dalle visure ipotecarie effettuate in aggiornamento sussiste continuità storica nel ventennio.

Le altre formalità ipotecarie riferite al ventennio sono le seguenti:

- [redacted] regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento. (All. N.3c)
- [redacted]

587, di mq 1.190, su cui è stato successivamente edificato l'immobile oggetto di pignoramento. (All. N.3b)

Le formalità pregiudizievoli rilevate e gravanti sugli immobili sono le seguenti:

Le formalità pregiudizievoli rilevate dalla ispezione ipotecaria e dalle visure ipotecarie in aggiornamento gravanti sugli immobili in esame sono:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 05.12.2007 ai N. RP 2473 e RG 8118 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del [redacted] al rep. N. [redacted] dell'importo di € 430.000,00 (sorte capitale € 215.000,00), della durata di anni 30, a favore della [redacted] gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul fabbricato in Comune di Lariano, Via Vallinovi, Censito al CF al foglio 56, P.lla 1377.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 14.10.2011 ai N. RP 1020 e RG 5459 nascente da [redacted] del [redacted] atto del 14.09.2011 al rep. N. [redacted] dell'importo di € 90.000,00 (sorte capitale € 69.078,25, interessi € 12.612,38 e spese € 8.309,37), a favore della [redacted] con sede in Teramo, contro il Sig. [redacted], gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul fabbricato in Comune di Lariano, Via Vallinovi, Censito al CF al foglio 56, P.lla 1377.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 06.03.2014 ai N. RP 113 e RG 1047 nascente da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Civile di Tivoli atto del 05.10.2012 al rep. N. 1508 dell'importo di € 25.800,00 (sorte capitale € 24.720,88), a favore del [redacted], con sede in Roma, contro il Sig [redacted], gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul fabbricato in Comune di Lariano, Via Vallinovi, Censito al CF al foglio 56, P.lla 1377.
- Verbale di pignoramento trascritto in data 13.11.2014 ai N. RP 4649 RG 3655 a favore della [redacted], con sede in Bologna, contro il Sig [redacted]

Quesito N° 2

"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.);"

Risposta al quesito N° 2

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima costituisce abitazioni monofamiliare nel Comune di Lariano, raggiungibile direttamente dalla Strada Provinciale 79A (Via di Cori), in una zona destinata a villini residenziali e zone verdi, distante circa 3.5 km dal centro di Lariano e circa 6 km dal centro di Velletri.



N

Vista Google

All'immobile oggetto di stima ci si accede direttamente da Via Vallinovi, al numero civico 9, da un cancello carrabile in ferro. Entrando si accede su di un viale carrabile realizzato in cemento stampato che porta all'abitazione. Il giardino di circa 1075 mq, che circonda l'intera abitazione, è in parte lasciato a verde e in parte pavimentano; inoltre tale giardino presenta un notevole dislivello sul lato ovest, con un ulteriore accesso lungo la strada del lato ovest.

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione, consistenza, confinanti e dati catastali

L'abitazione è costituita da un unico piano terra e circondata per due lati da un portico. Passando il portico si entra nell'appartamento composto da un unico ambiente destinato a soggiorno cucina-pranzo, da un bagno e due camere da letto il tutto avente superficie utile di circa mq 63,59 e superficie coperta di circa mq 77,00, oltre a circa 38,00 mq di portico. Dalla zona cucina si accede, scendendo un gradino ad

un altro manufatto composto da due stanze, un wc e un ripostiglio il tutto avente superficie utile di circa mq 31,69 e superficie coperta di circa mq 77,00.

L'unità immobiliare confina con la part. 586, distacco su Via Vallinovi su due lati, salvo altri.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano è censito al Comune di Lariano,

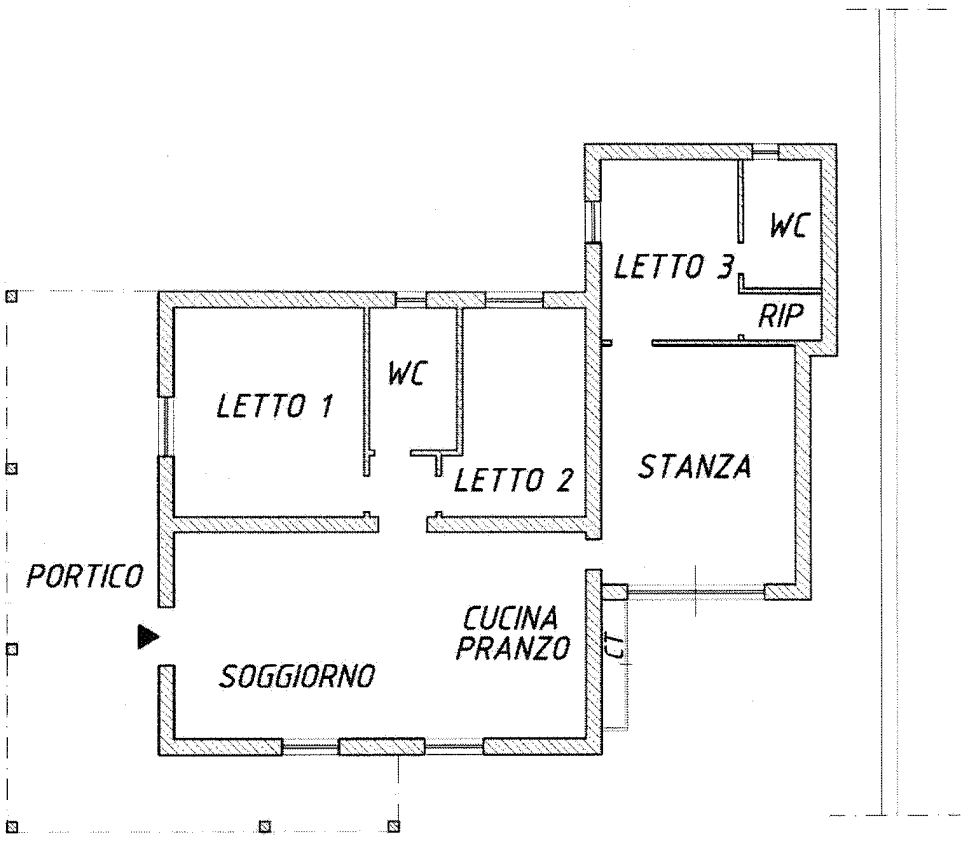
- ***immobile,*** *al foglio 56 p.lla 1377, cat. A/4, Classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 169,66, Via Vallinovi, 9, piano T.*

Caratteristiche

Le particolarità e rifiniture dell'immobile sono le seguenti:

- portoncino d'ingresso in alluminio e vetro;
- pavimenti sono in monocottura con battiscopa con lo stesso materiale;
- bagno con rivestimento di piastrelle in ceramica, rettangolari, di due colori completo di sanitari;
- infissi interni di porte in legno tamburato;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- finestre in legno con scuri interni in legno;
- inferriate in ferro;
- altezza interna dei vani di circa mt 2,70 media;
- impianti: elettrico e idrico autonomi;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas gpl;
- finitura delle facciate esterne con intonaco verniciato color giallo;
- il portico è pavimentato con gres porcellanato di color cotto;
- il giardino circostante è per la maggior parte utilizzato a prato incolto con qualche albero di ulivo, ecc;

L'abitazione oggetto di stima, non versa in buone condizioni di manutenzioni, sono presenti fenomeni di umidità soprattutto nel bagno





Disegno come da rilievo

RIEPILOGO SUPERFICI COME DA RILIEVO

LOTTO 1

piano	destinazione	superf coperta *(circa)*	superficie utile *(circa)*	altezza *(circa)*
PT	residenziale	mq 77,00	mq 63,59	mt 2,70 media
	residenziale	mq 40,00	mq 31,69	mt 2,30 media
	portico	mq 38,00		
	giardino	mq 1075		

Quesito N° 3

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

Risposta al quesito N° 3

Dall'analisi dell'atto di pignoramento e dalle risultanze del certificato notarile agli atti, e sulla scorta di quanto si è potuto acquisire durante il corso delle operazioni peritali (ispezioni ipotecarie, richieste archivio notarile, visure catastali, planimetria della unità immobiliare urbana), nonché sulla scorta dei rilievi metrici effettuati durate i sopralluoghi esperiti, si è proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento.

La descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento trova rispondenza con quella riscontrata in loco ad eccezione del numero civico che attualmente risulta essere n. 9. La descrizione attuale dei beni è quella descritta al quesito n. 2 che precede.

Quesito N° 4

"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;"

Risposta al quesito N° 4

La sottoscritta ha effettuato la variazione catastale solo per quanto riguarda la trasformazione toponomastica relativa al numero civico. Per quanto riguarda gli ampliamenti la sottoscritta non ha modificato la planimetria catastale perché tali manufatti devo essere demoliti in quanto abusivi.

Quesito N° 5

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

Risposta al quesito N° 5

Il terreno dove si trova l'immobile pignorato, per effetto del PRG, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n°512 del 28-04-2005 e successive pubblicazioni, ricade in Zona "H3" – Aree Agricole Intensive.

Quesito N° 6

"6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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;"

Risposta al quesito N° 6

NOTIZIE URBANISTICHE E CONFORMITÀ CATASTALE

Destinazione urbanistica

Il terreno dove si trova l'immobile pignorato, per effetto del PRG, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n°512 del 28-04-2005 e successive pubblicazioni, ricade in Zona "H3" – Aree Agricole Intensive.

Dati urbanistici fabbricato

Dai dati acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Lariano è emerso che l'immobile è stato realizzato abusivamente e successivamente regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria N.12 del 16/05/1996 (L.724/94) rilasciata al Sig. [redacted] per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione al solo piano terra, composto da un zona soggiorno pranzo, due camere e bagno.

Successivamente in data 30.12.1996 prot. 14265 è stato presentato un progetto per la realizzazione di una recinzione, Pratica Edilizia 4317/99 a nome di [redacted] In data 15.02.1999 la Commissione edilizia esprime parere di sospensione per il posizionamento del muro posto ad una distanza non idonea rispetto all'asse stradale con la richiesta di nuovi grafici. Oggi tale pratica Comunale risulta non conclusa.

In data [redacted] è stato presentato un progetto per la realizzazione di un porticato e per la trasformazione di un vano finestra a porta e di un vano porta a finestra, Pratica Edilizia 4370/99 a nome di [redacted]. In data 30.07.1997 in fase di istruttoria da parte del Comune la pratica edilizia era risultata carente di documentazione e non ammissibile per mancanza del lotto minimo, eccessiva superficie coperta e mancanza distanza dei confini; successivamente la Commissione Edilizia nella seduta del 15.02.1999 esprime parere di sospensione per la verifica dei distacchi dai confini. Oggi tale pratica Comunale risulta non conclusa.

Conformità urbanistica

Lo stato attuale dei luoghi non trova perfetto riscontro con il progetto autorizzato con la Concessione edilizia in sanatoria N.12/1996.

Sul lato nord del fabbricato principale è stato realizzato abusivamente un manufatto aggiuntivo, adiacente a quello principale e di circa 40 mq. Tale fabbricato aggiuntivo non può essere regolarizzato in quanto non rispetta le NTA soprattutto relativamente alle distanze dal confine, che attualmente risulta essere di circa 80 cm, pertanto dovrà essere demolito.

Mentre sul lato sud e in parte sul lato est del fabbricato principale è stato realizzato un porticato, così come da progetto presentato presso il Comune di Lariano in data 13.05.1997, ma anch'esso totalmente abusivo perché non ha ottenuto all'epoca parere favorevole ed ad oggi ancora non corrispondente alla NTA per lotto minimo e distanza dai confini, pertanto anch'esso dovrà essere demolito.

Altro problema si riscontra per la pratica comunale presentata per la recinzione del lotto, anch'essa risultava all'epoca sospesa per la distanza non idonea dall'asse stradale. Attualmente il lotto risulta completamente recintato con un accesso carrabile arretrato rispetto al confine, le verifiche reali dall'asse stradale necessitano di misurazioni con strumenti idonei e onerosi per la procedura, pertanto la sottoscritta userà un coefficiente riduttivo relativo all'aspetto urbanistico in modo da comprendere eventuali spese per regolarizzare la recinzione. Inoltre è presente un altro accesso sul lato ovest del lotto, non regolare dal punto di vista urbanistico, pertanto va rimosso.

Quesito N° 7

"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;"

Risposta al quesito N° 7

In considerazione della dislocazione e consistenza dell'immobile si è ritenuto di costituire un unico lotto.

Quesito N° 8

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

Risposta al quesito N° 8

L'immobile sottoposto ad esecuzione forzata è stato pignorato per i diritti di piena proprietà al [redacted]

[redacted]

Quesito N° 9

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

Risposta al quesito N° 9

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [redacted], compagna del Sig. [redacted], il [redacted]. La [redacted] risiede con i [redacted], per il quale è in [redacted]

Quesito N° 10

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

Risposta al quesito N° 10

Nulla

Quesito N° 11

"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;"

Risposta al quesito N° 11

Gli uffici comunali interpellati non hanno segnalato la presenza dei vincoli contemplati dal quesito.

Quesito N° 12

"12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);"

Risposta al quesito N° 12

Criteri di stima

Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative:

- definizione preliminare, sulla scorta di un indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "F.I.A.I.P. – Osservatorio Imm.re Urbano"; O.M.I. – Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare attraverso figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, ovvero per comparazione con altri immobili ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di **€ 1.404,00**

Alcune pubblicazioni di dati sono:

- OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 2° semestre 2015, fascia /zona: Periferica/ zona periferica, D1, microzona catastale n.1 ,relativamente ad Ville e Villini si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.200,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.700,00.
- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione gennaio-giugno 2015 relativamente ad abitazioni si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.000,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.300,00.
- NOMISMA – Osservatorio Immobiliare Nomisma riferito al periodo di rilevazione 1° semestre 2015 relativamente ad abitazioni si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.253,22 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.777,34.
- MERCATO IMMOBILIARE – Indagini di mercato Immobiliare relativamente ad abitazioni si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.200,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.800, 00.

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati:

Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali:
- di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero " periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Lariano e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;
- di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione);

Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche:
- strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate;
- di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera);

- impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente.

Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garage, magazzini, ecc.

Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile;

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione

Parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati

Comparazione parametrica

Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zonali

L'ubicazione zonale, posto a 3.5 Km dal centro abitato di Lariano e circa 6 Km dal centro di Velletri, e direttamente raggiungibile dalla SP79A connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariato, assunto pari a **Kz = 1,00**

Comparazione di parametri costruttivi

strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni , ma presenta fenomeni ci umidità ed il coefficiente strutturale può essere trasposto in un coefficiente variato assunto pari a ***Kc1= 0,95***

di rifinitura: le caratteristiche di finitura normale ed in particolare lo stato di conservazione e manutenzione, possono essere trasposte in un coefficiente decrementale pari a ***Kc2 = 0,95***

impiantistico: l'epoca di realizzazione degli impianti può essere trasposto in un coefficiente impiantistico pari a ***Kc3 = 1,00***

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a **Kc 0,90** scaturito da Kc1 x Kc2 x Kc3 = 0,95 x 0,95 x 1,00= 0,9025

Comparazione dei parametri funzionali

In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni esterne ed interne per raggiungere l'immobile, e dall'esame della planimetria allegata, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariato pari a **Kf 1,00**

Comparazione dei parametri urbanistici

In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile, poiché l'immobile non è conforme al progetto autorizzato si ritiene di applicare un coefficiente variato pari a **Ktr 0,80**

Comparazione dei parametri di trasformazione

Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in Zona "H3" – Aree Agricole Intensive: per cui si ritiene di applicare un coefficiente invariato **Ktr 1,00**

Comparazione dei parametri architettonici

Trattasi di fabbricato a pianta regolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni abitative semplici e lineari, per cui induce l' applicazione di un coefficiente invarianto, pari a **Karck 1,00**

Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell' unità immobiliare in esame, risulta pari a:

K tot 0,68 (Kz x Kc x Kf x Ku x Ktr x K arck) corrispondente a (1,00x0,95 x 0,90 x 1,00 x 0,80 x1,00 x 1,00) = 0,684

Determinazione delle superfici convenzionali

La superficie commerciale viene calcolata attraverso i dati rilevati dalle planimetrie di accatastamento nonché dalle misurazioni riscontrate in loco. Essa rappresenta la sommatoria della superficie lorda delle singole unità immobiliari (comprensiva di muri perimetrali esterni computati al 100%, delle tramezzature interne computate al 100% e delle murature confinanti con altre unità e/o spazi comuni computate al 50%).

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- al giardino: coefficiente di ragguaglio 0,10

Applicando il coefficiente totale **Ktot di 0,68** trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 1.404,00 per l'abitazione , si ha: € 1.404,00 x 0,68= €/mq 954,72 = €/mq 954,72

RIEPILOGO SUPERFICI DA STIMARE
(ad esclusione della parte abusiva)
LOTTO 1

piano	**destinazione**	**superf coperta** *(circa)*	**superficie utile** *(circa)*	**altezza** *(circa)*
PT	residenziale	mq 77,00	mq 63,59	mt 2,70 media
	giardino	mq 1075		

LOTTO 1
Ne consegue il seguente risultato di stima

-residenziale	mq	77,00
-giardino mq 1075 x 0,10 = mq 107,50	mq	107,50
Sommano	**mq**	**184,50**
mq 184,50 x € 954,72 =	€	176.145,84
A detrarre : costo per il ripristino come da progetto =	€	-35.000,00
Residuano	€	141.145,84

Valore complessivo del bene stimato LOTTO 1 € 141.000,00

- ***Nota:*** *Tutte le superfici in esame vanno intese al lordo delle murature. Esse sono state desunte dai grafici acquisiti e controllate in loco.*

Quesito N° 13

"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) a ciascuno dei 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, in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;"

Risposta al quesito N° 13

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nel quale è stata data risposta ai singoli quesiti, completa di tutti gli allegati sia in forma cartacea che elettronica.

Quesito N° 14

"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'art. 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;"

Risposta al quesito N° 14

La sottoscritta ha provveduto ad inviare mediante raccomandata AR e mezzo PEC copia del proprio elaborato ai creditori procedenti intervenuti ed ai debitori. Per [redacted] Avv. [redacted] [redacted] per [redacted]

Quesito N° 15

"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.;"

Risposta al quesito N° 15

Il CTU dichiara la propria disponibilità ad intervenire all'udienza preliminare di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti.

Quesito N° 16

"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);"

Risposta al quesito N° 16

Le fotografie illustrative costituiscono l'allegato N.09 alla presente relazione e documentano lo stato interno ed esterno del compendio estimativo.

Quesito N° 17

"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;"

Risposta al quesito N° 17

La presente relazione tecnica estimativa è costituita dai seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fascicolo tribunale:
   a) *Certificazione Notarile per Notaio Marcello Porfiri*
   b) *Relazione del delegato Avv. Edmondo Maria Capecelatro*
3. Visure ipotecarie, atti di provenienza e certificati:
   a) *Ispezione ipotecaria urbano f. 54 part. 1377 alla data del 29.03.2016*
   b) *Atto di compravendita per Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri, del 06.09.1993 rep. N. 57299 trascritto in data 01.10.1993 al N. RP 2823*
   c) *Atto di compravendita per Notaio Renato Carraffa in Bracciano, del 01.08.1996 rep. N. 28141/1522 trascritto in data 02.08.1966 al n. RP 2471*
   d) *Certificato di morte di* [redacted]
4. Estratto di mappa e Visura storica al NCT del f. 56 part. 1377 ed ex part. 587;
5. Visura storica NCEU del f. 56 part. 1377 e planimetria di accatastamento;
6. Documentazione tecnica acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Lariano;
   a) *Concessione Edilizia in Sanatoria del 16/05/1996 – Pratica Edilizia N. 390 del 1995*
   b) *Progetto prot. 14265 in data 30.12.1996 non concluso*
   c) *Progetto prot 5600 in data 13.05.1997 non concluso*
7. Elaborato grafico come da rilievo
8. Redazione Attestato di prestazione Energetica – APE e invio alla Regione Lazio;
9. Fotografie illustrative con didascalie;
10. Descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta;
11. Quadro riassuntivo dati essenziali;
12. Bozza emanando decreto di trasferimento;
13. Cd-rom

Quesito N° 18

"18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;"

Risposta al quesito N° 18

E' stato consentito l'accesso al bene senza ostacoli o problematiche

Quesito N° 19

"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;"

Risposta al quesito N° 19

Ad espletamento del presente quesito sono stati redatti: quadro riassuntivo dati essenziali (all. N.11), avviso di vendita immobiliare (all. N. 10), bozza decreto di trasferimento (all. N.12).

Quesito N° 20

"20) allegare attestato di prestazione energetica (APE)".

Risposta al quesito N° 20

La sottoscritta ha provveduto alla redazione dell'APE tramite il software Blumatica Energy, con risultato di Classe Energetica dell'Edificio: G. (All. N. 8)

Tanto la sottoscritta rassegna in adempimento dell'incarico conferito.

oooo

Velletri, lì 26.04.2016

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA
ARCHITETTO MONICA BIANCHINI SEZ. "A"

Arch. Monica Bianchini