



## **TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 51/2021**

PROMOSSA DA: **XXXXX**

CONTRO: **XXXXX**

---

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: **ARCH. ALDO JUNIOR FERRARI**

CUSTODE: **AVV. ROBERTA DONTI**

---

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**(Redatta sul modello pubblicato sul sito del Tribunale di Civitavecchia)**

---

**CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.**

**CAPITOLO 2 - PREMESSA**

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

**CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

**CAPITOLO 5 - ALLEGATI**

## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

### 1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

**A)** verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

**B)** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti **l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio** (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

*Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*

**C)** In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**D)** In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**E)** In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

**F)** **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**G)** verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

**A)** **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, 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.),



**B)** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### 3. Storia e identificazione catastale

**A)** accerti 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - 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;

**B)** proceda, 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;

**C)** acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

### 4. Situazione urbanistica

**A)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

**B)** acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**C)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

**D)** indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

**E)** In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### 5. Vincoli e oneri condominiali

**A)** **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

**B)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

**C)** **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

**A)** **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

**B)** **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

**C)** verifichi 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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



**E)** valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

## 7. Identificazione dei lotti

**A)** appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

**B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato 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;

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

## 8. Stima

**A) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

*Dispone, altresì che l'esperto estimatore:*

- **invii**, 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 telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **treinta** 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 si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, 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 di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
  - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga 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 e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.



## CAPITOLO 2 - PREMESSA

*Descrizione:* Premesso che con decreto emesso in data 13.10.2021, io sottoscritto arch. Aldo junior Ferrari iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 15917, con studio professionale in Civitavecchia, via Apollodoro 57/A, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;

- che il giorno 20.10.2021 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U.;
- che in data 13.10.2021 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, confermava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 15.03.2022, l'invio alle parti di copia dell'elaborato peritale almeno **trenta** giorni prima dell'udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno **dieci** giorni prima di tale data.

Avendo acquisito il fascicolo, ho proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla parte ed ho eseguito le dovute indagini presso i competenti uffici del Comune di Bracciano, del Catasto di Civitavecchia e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia e Roma 2 ed ho eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione il giorno 04/11/2021 alle ore 15.00 alla presenza della custode avv. Roberta Donti che ha redatto il relativo verbale.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	20/10/2021	Accettazione nomina	In atti
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia	03/03/2022	Invio copia alle parti il 12/02/2022	in atti il deposito
SISTER (Telematico)	Catasto	27/10/2021	Acquisizione documentale	
	Conservatoria	21/10/2021	Accesso agli atti-Civitavecchia	
		22/11/2021	Accesso agli atti-Roma 2	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
BRACCIANO	Archivio Storico	Immobile 1-2. Vedi quesito 4.C – Titoli edilizi		All. 5-6-7
UNIV. AGRARIA	Comune di Bracciano	Dati in relazione		All. 10
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Immobile 1: Elaborato planimetrico, planimetria, visura catastale		All. 3
		Immobile 2: Planimetria, visura catastale		All. 4
	Pubblicità Immobiliare	Immobile 1-2: Nota di trascrizione atto di compravendita		All. 1
	Locazioni	-----		
ANAGRAFE	Comune di Civitavecchia	Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia		All. 2



ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	-----		
	Atto Ultraventennale	-----		
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
BRACCIANO	Sopralluogo Immobile 1-2	04/11/2021 ore 15.00	Positivo	In atti
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI Udienza	15/03/2022		In atti
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		NO	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale		NO	

## CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)****Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	21/04/2021		d1: No d2: SI
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				

**Quesito 1.B) 1.G)**

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
  - **Immobile 1** - **Tipo:** Appartamento - **vedi quesito 2.A)**
  - **Immobile 2** - **Tipo:** Posto auto scoperto - **vedi quesito 2.A)**

<b>IPOTECHE:</b> - <b>Ipoteca volontaria</b> derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXXXX con sede a Novara, iscritta il 16/03/2007 al Reg. Part. 5899 di formalità (Roma 2), Rep. 121641/7089 del 13/03/2007 gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione. Soggetto Contro: XXXXX
<b>PIGNORAMENTI:</b> Trascritto il 25/03/2021 al Reg. Part. 10942 di formalità, Rep. 416/2021 del 05/03/2021 a favore di XXXXX con sede a Roma gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione. Soggetto contro: XXXXX
<b>SEQUESTRI:</b> -----
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> -----



<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----</b>
<b>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.):</b>

• **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<b>Immobile 1-Appartamento</b> (Piano terzo-int. 6) - F. 30, Part. 254, Sub 8 Proprietario: XXXXX 1/1	<b>NO</b>
<b>Immobile 2-Posto auto scoperto</b> (Piano terra-n. 1) - F. 30, Part. 254, Sub 17 Proprietario: XXXXX 1/1	
<b>PROVENIENZA:</b> Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti all'attuale proprietario a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Suglia Ester di Roma, in data 13/03/2007, rep. n. 121640/7088 trascritto il 16/03/2007 al Reg. Gen. 21002 e al Reg Part. 10034 di formalità <b>(all.1)</b> Soggetto contro: XXXXX	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</b> Dalla relazione notarile: - <u>Trascrizione</u> del 25/02/1999 ai nn. 5646/3787 Atto di compravendita degli immobili in oggetto di cui al rep. n. 17093 del 10/02/1999 <i>Soggetto a favore: XXXXX – XXXXX</i> <i>Soggetto contro: XXXXX</i> - <u>Trascrizione</u> del 12/07/2003 ai nn. 32551/21560 Atto di compravendita degli immobili in oggetto di cui al rep. n. 20868 del 08/07/2003 <i>Soggetto a favore: XXXXX 1/1</i> <i>Soggetto contro: XXXXX 1/2 – XXXXX 1/2</i>	

**Quesito 1.E)**

<b>-e1 – Certificato di Stato Civile:</b> Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia <b>(all.2)</b> .
---

<b>-e2 – Certificato di matrimonio: -----</b>
---

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile 1</b>	<b>Tipo: Appartamento</b> – L'immobile è descritto allo stato di fatto compresi gli abusi edilizi che saranno evidenziati nella sezione 4-Situazione urbanistica	
COMUNE	Bracciano (RM) – Loc. Cinquilla	
VIA / CIVICO	Via delle Magnolie, 9	
PIANO/INTERNO	Piano terzo - int. 6	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	<b>Piano Terzo (h=2,70 ml)</b>	



Il soggiorno, il disimpegno e la cucina sono realizzati con continuità planimetrica ma ad ogni modo di seguito vengono indicate le misure ipotetiche di ogni ambiente preso singolarmente		Mq 36,16						
	(Soggiorno)	Mq 27,36						
	(Cucina)	Mq 6,39						
	(Disimpegno)	Mq 2,41						
	Bagno	Mq 5,35						
	Camera hm= 1,90(sottotetto)	Mq 16,25						
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>		<b>Mq 57,76</b>						
<b>ACCESSORI DELL'IMMOBILE</b>		<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>						
<b>Piano Terzo</b>								
	Balcone 1 con tettoia	Mq 13,90						
	Balcone 2 con tettoia	Mq 5,19						
	Sottotetto parte 1	Mq 14,93						
	Sottotetto parte 2	Mq 14,83						
	Sottotetto non accessibile	Misura non rilevata						
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		<b>Tav. 1 – foto 1-10</b>						
<b>CONFINI</b>								
Confinante con appartamento int. 5, vano scale condominiale, affaccio su distacchi condominiali								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
30	254	8	1	A/2	2	2,5 vani	Totale: mq 52 Escluse aree scoperte: mq 46	Euro 245,32
Indirizzo: Via di Cinquilla snc, piano: 3, Interno 6								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>			<p>Propedeuticamente alla descrizione dell'appartamento, si precisa che lo stesso è situato al piano terzo (piano sottotetto) di una palazzina isolata; lo stesso è dotato di impianto idrico-sanitario e fognario, impianto elettrico; impianto di riscaldamento a metano con caldaia che risulta scollegata e con boiler elettrico per l'acqua calda. La cucina è provvista di gas metano.</p> <p>Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "Normale"; il pavimento del soggiorno, del disimpegno e della camera da letto quest'ultima realizzata su ampia zona del sottotetto risulta essere in parquet, mentre il pavimento della cucina e del bagno risulta essere in mattoni di gres porcellanato, così come il rivestimento delle pareti. Anche la pavimentazione della restante parte del sottotetto, accessibile dalla camera da letto, presenta una pavimentazione in mattoni di gres. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto risulta essere controsoffittato; le porte della camera e del bagno sono in legno tamburato, le finestre sono in legno con vetro camera munite di persiane in legno. I due balconi sono provvisti di tettoia in legno. L'accesso all'immobile avviene da spazio condominiale con accesso da via delle Magnolie.</p>					
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>			L'immobile, fa parte di una palazzina costituita da tre piani fuori terra e un piano sottotetto dove è collocato l'appartamento oggetto della relazione. Il fabbricato è dotato di video citofono mentre il corpo scale è dotato di ascensore. Esternamente presenta un rivestimento ad intonaco tradizionale ( <b>Tav. 1-foto 10</b> ); non si ravvedono importanti fenomeni di degrado.					



L'immobile è situato tra via delle Magnolie e via di Cinquilla.

<b>Immobile 2</b>	<b>Tipo: Posto Auto scoperto</b>							
COMUNE	Bracciano (RM) – Loc. Cinquilla							
VIA / CIVICO	Via delle Magnolie, 9							
PIANO/INTERNO	Piano Terra - n. 1							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	<b>Piano T</b>							
	Posto Auto esterno				Mq 12,00			
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>				<b>Mq 12,00</b>				
ACCESSORI DELL'IMMOBILE				SUPERF. CALPESTABILE				
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				<b>Tav. 2</b> – foto 10-11				
CONFINI				Confinante con posto auto n. 2 ed area di manovra più lati.				
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
30	254	17	1	C/6	1	12mq	Totale: mq 12	Euro 35,95
Indirizzo: Via di Cinquilla snc, piano: T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il <u>posto auto scoperto</u> è collocato al piano terra in area condominiale con accesso carrabile da via delle Magnolie per il tramite di una sbarra elettrica. La pavimentazione dell'area di manovra risulta essere in asfalto; lo stallo a terra non è ben definito e il numero dell'interno non è indicato. Ha una superficie catastale di 12,00 mq ( <b>Tav. 2</b> – foto 10 e 11).								

### Quesito 2.B)

#### Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

**Immobile 1-2** In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, si è dedotto che si tratta di immobile abitativo (l'appartamento-Immobile 1) e di immobile strumentale (il posto auto-Immobile 2) la cui vendita è esente dal pagamento dell'IVA (fine lavori 29/01/1999).

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

##### Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

**Immobile 1-2** - I dati riportati nel pignoramento dalla XXXXX corrispondono allo stato dei luoghi.

##### Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1: -----

-a2: -----



-a3: -----

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

**Immobilabile 1:** L'immobile è accatastato ma a seguito di alcune difformità rilevate nella presente relazione, successivamente alla vendita si dovrà eseguire un nuovo accatastamento.

**Immobilabile 2:** L'immobile è accatastato.

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

**Immobilabile 1:** Per quanto concerne l'elaborato planimetrico, la visura catastale di cui alla particella del compendio, la planimetria dell'appartamento, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente (**all.3**). Si fa presente che il foglio di mappa è già presente in atti.

**Immobilabile 2:** Per quanto concerne la visura catastale di cui alla particella del compendio, la planimetria del Posto auto scoperto, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente (**all.4**).

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

**Gli Immobili 1-2** ricadono:

- in zona C di Espansione – sottozona C1 (Espansione residenziale semintensiva) del Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Bracciano.
- Lottizzazione convenzionata “Quarti di Cinquilla” Lotto n. 15.

**Quesito 4.B) - CDU**

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

-----

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

**Regolarità edilizia:**

La Costruzione è stata autorizzata in base a:

- Concessione ad edificare n. 32 del 03/03/1998 (**all. 5**)
- Variante n. 117 del 06/10/1998 (**all. 6**)

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

Certificato di agibilità n. 10 del 14/04/1999 (**all. 7**)



**Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

**Difformità edilizie, sanabilità e costi** (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

**Immobile 1 - Appartamento**

**Difformità edilizie:** Lo stato attuale dell'appartamento, rispetto alla Variante al Permesso ad edificare (all.6) ultimo titolo edilizio approvato, si differenzia per:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni con rimodulazione delle unità ambientali dell'appartamento;
2. Realizzazione di una camera a destinazione residenziale nel sottotetto con accesso diretto dall'abitazione;
3. Realizzazione di una tettoia su ciascun balcone dell'appartamento con montanti e copertura in legno.

**Sanabilità:**

Per le opere in difformità di cui al punto 1 e 3 si ritiene possano essere sanate presentando una SCIA a sanatoria Unica corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dal pagamento della sanzione amministrativa.

Per quanto riguarda le opere in difformità di cui al punto 2, si ritiene che non siano suscettibili di sanatoria in quanto la legge Regionale 16/04/2009 n. 13 (disposizione per il recupero ai fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti) non è applicabile a sanatoria, pertanto si dovrà procedere al ripristino degli ambienti alla destinazione originaria.

**Costi:**

Per la regolarizzazione descritta ai punti precedenti sono stati previsti i seguenti costi:

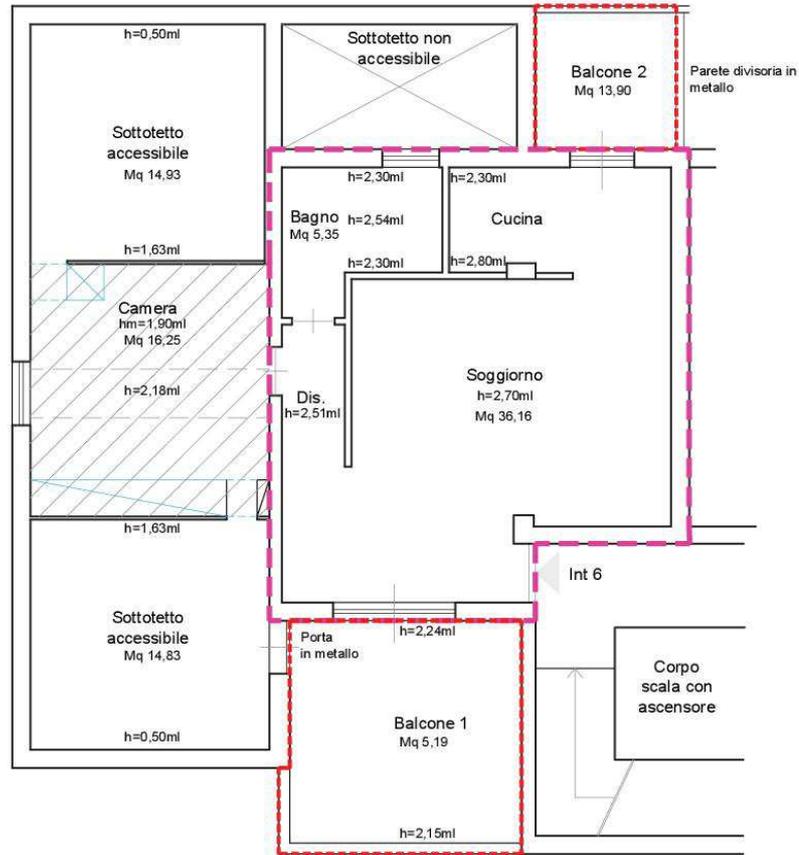
- Scia e diritti di segreteria:	€ 300,00
- Spese tecniche e nuovo accatastamento:	€ 1.200,00
- Sanzione amministrativa:	€ 2.000,00
- Spese di ripristino dei luoghi	€ 1.000,00
<b>Totale:</b>	<b>€ 4.500,00</b>

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

VEDI PLANIMETRIA DIFFORMITA' EDILIZIE – Abitazione

## DIFFORMITA' EDILIZIE

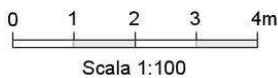
PIANTA PIANO TERZO (Attico) - Via delle Magnolie,9 - Bracciano  
 ABITAZIONE - int 6  
 H= 2,70 ml  
 Scala 1:100



Via delle Magnolie

Via di Ciquillia

-  Ampliamento non autorizzato dell'appartamento (abuso: cambio d'uso da sottotetto a residenziale con realizzazione dei tramezzi e apertura di una porta)
-  Limite appartamento autorizzato (abuso: diversa distribuzione degli spazi interni)
-  Balcone autorizzato (abuso: Tettoia in legno)





<b>Difformità edilizie, sanabilità e costi</b> (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)
<b>Immobile 2 – Posto auto scoperto</b> <b>Difformità edilizie:</b> Lo stato attuale si ritiene conforme ai titoli edilizi approvati <b>Sanabilità:</b> ----- <b>Costi:</b> -----
Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

Immobile 1 -2-3	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b>
<b>Spese straordinarie già deliberate: -----</b>
<b>Spese condominiali:</b> <b>Oneri di natura condominiale riferite a rate scadute (all. 8)</b> ➤ Situazione rateale al 09/02/2022 relativa per le unità 1/6-PS1 (Esercizio 2019, 2020, 2021): - Immobile 1 e 2: <b>€ 7.609,26</b>
<b>Altro:</b> L'amministratore di condominio informava il sottoscritto con mail del 09/02/2022 che il Condominio di via delle Magnolie, 9 (Ricorrente) ha evocato in giudizio il condomino XXXXX (resistente) nella causa RG 2976/2020 e che il G.I dott. Giuseppe Bianchi ha condannato il sig. XXXXX "...a rifondere in favore del ricorrente le spese di lite che liquida in € 2.500,00, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario, per compensi ed in € 76,00 per spese" (all. 9).

### Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

<b>Immobile 1-2:</b> Da stralcio cartografico rilasciato dall'ufficio dell'Università Agraria di Bracciano (prot. 93 del 10/12/2021) l'area particellare su cui insiste il fabbricato risulta essere stata affrancata (all. 10). L'ufficio non ha ritenuto di rilasciare alcuna attestazione di esistenza o meno di uso civico, lasciando al sottoscritto la valutazione in base all'elaborato particellare consegnato.
---

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
<b>Immobile 1:</b> Appartamento		X
<b>Immobile 2:</b> Posto auto scoperto		X

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

Immobilabile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
<b>Immobilabile 1</b> Appartamento	XXXXX 1/1	Atto di compravendita del 13/03/2007	Formalità n.10942 del 25/03/2021
<b>Immobilabile 2</b> Posto auto esterno	XXXXX 1/1	Stesso	Stesso

**Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

<i>Descrizione: Immobili 1, 2</i> Il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	NO			
Contratti di locazione	NO			

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

<i>Descrizione: Non esiste alcuno dei casi previsti nel quesito.</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

**Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato**

Non Applicabile. Vedi quesito 6.C)
------------------------------------

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		25/02/2021 (notifica ai sensi dell'art. 140 cpc)		
Immobilabile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
<b>Immobilabile 1</b>	XXXXX	F.30, Part.254, sub 8	1/1	Atto di compravendita trascritto il 16/03/2007 al Reg. Gen. 21002 e al Reg Part. 10034 di formalità
<b>Immobilabile 2</b>	XXXXX	F.30, Part.254, sub 17	1/1	Stesso
<b>Nota:</b>				

**Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> <b>Immobilabile 1:</b> non applicabile <b>Immobilabile 2:</b> non applicabile
Lotto 1: -----
Lotto 2: -----
Lotto 3: -----



- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

**Immobile 1:** L'appartamento non è divisibile per natura

**Immobile 2:** Il posto auto scoperto non è divisibile per natura

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

**Unico lotto:** L'appartamento e il posto auto scoperto sono pignorati per intero al 100% della loro superficie e pur trattandosi di due unità distinte, si ritiene economicamente conveniente mantenerle unite in un unico lotto d'asta ritenendo il posto auto scoperto al piano terra, fattore di gradimento apprezzato dal mercato.

**Più lotti:**

**8. STIMA**

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

**SCHEMA 1-IMMOBILE 1**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1: Appartamento		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Terzo		Mq 48,79	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 48,79
<b>Accessori</b>	Balcone 1	Mq 15,70	30%	Mq 4,71
	Balcone 2	Mq 5,58	30%	Mq 1,67
	Sottotetto accessibile	Mq 53,36	50%	Mq 26,68
	Sottotetto non accessibile	Mq -----	-----	Mq -----
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 81,85</b>

**Nota bene:** Il sottotetto (la porzione rilevabile) è stato calcolato tutto come pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare in quanto il cambio d'uso di parte dello stesso a destinazione residenziale (camera da letto) non è suscettibili di sanatoria.

**- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -**

*Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)*

**Il compendio immobiliare** è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.500,00 ed € 1.700,00 al mq lordo.

Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al primo semestre dell'anno 2021 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia/ Periferica/Zona Periferica-Lungolago, individua abitazioni civili in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 1.100,00 ed € 1.650,00 al mq lordo.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con
--------------------	------------------------	-------------------	--------------------



			arrotondamenti
Abitazioni civili	Val. locali	Min. 1.500,00 ÷ Max. 1.700,00	€/mq 1.600,00
	OMI	Min. 1.100,00 ÷ Max. 1.650,00	€/mq 1.581,25 (valore normale degli immobili residenziali-vedi descrizione metodo)
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>			
<i>Descrizione metodo:</i> Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (L.27/12/2006 n296).			
<u>Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)</u>			
Valore normale unitario=Val OMImin+ (Val OMImax - Val OMImin) x K			
= 1.100+ (1.650 – 1.000) x K			
K= (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata)			
K1= (Taglio superficie): 0,5 - oltre 70mq fino a 120mq			
K2= (Livello di piano): 1 - Piano ultimo (attico)			
Quindi, K= (0,5 + 3 x 1) / 4 = 0,875			
Pertanto, si ha			
1.100+ (1.650 – 1.100) x 0,875 = 1.581,25 euro			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
<b>Appartamento</b>	81,85	1.590,65	€ 130.194,70
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 130.195,00</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
Immobile 1: Appartamento			
Costo Regolarizzazione abuso			<b>€ 4.500,00</b>
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
<i>Descrizione: -----</i>			
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>			
<b>Lotto Unico (immobile pignorato)</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>	
<b>Appartamento piano terzo</b>	<b>125.695,00</b>	<b>Centoventicinquemilaseicentonovantacinque/00</b>	

**SCHEDA 2 – IMMOBILE 2**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile 2:</b>	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Ragguagliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
Posto auto scoperto			
Piano Terra	Mq 12,00	100% Strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 12,00



<b>Accessori</b>	-----			
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 12,00</b>
<b>Nota bene:</b> Il posto auto si ritiene economicamente conveniente mantenerlo unito in un unico lotto d'asta insieme all'appartamento.				
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
Tenendo in considerazione la quotazione dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al primo semestre dell'anno 2021 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia/Periferica/Zona Periferica-Lungolago, individua Box in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 700,00 ed € 1.050,00 al mq lordo.				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
BOX	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ....	€/mq	<b>€/mq 875,00</b>
	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.050,00	€/mq 875,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
Si applica una decurtazione del 30% in quanto trattasi di posto auto scoperto e non di box auto, si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 612,50 €/mq				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
<b>Posto auto scoperto</b>	12,00	612,50	€ 7.350,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 7.350,00</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Immobile 2: -----				
Costo Regolarizzazione abuso			€ -----	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>				
<i>Descrizione:-----</i>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
<b>Lotto Unico (immobile pignorato)</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>		
<b>Posto Auto scoperto, piano Terra, int. N. 1</b>	<b>7.350,00</b>	<b>Settemilatrecentocinquanta/00</b>		

Quindi, in relazione a quanto sopra riportato, risulta che il compendio immobiliare, individua un valore complessivo (Immobile 1 + Immobile 2) pari ad € 125.695,00 + € 7.350,00 = € 133.045,00



- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: -----

Valore della nuda proprietà

-----

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, li 12 Febbraio 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo Junior Ferrari

#### CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- Tav.1            Immobile 1. Rilievo grafico dell'appartamento e documentazione fotografica  
Tav.2            Immobile 2. Rilievo grafico del Posto auto scoperto e documentazione fotografica  
All. 1            Immobile 1 e 2. Copia della nota di Trascrizione dell'atto di compravendita  
All. 2            Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia  
All. 3            Immobile 1. Elaborato planimetrico, visura catastale e planimetria catastale  
All. 4            Immobile 2. Visura catastale e planimetria catastale  
All. 5            Concessione ad edificare n. 32 del 03/03/1998  
All. 6            Variante n. 117 del 06/10/1998  
All. 7            Certificato di agibilità n. 10 del 14/04/1999  
All. 8            Oneri di natura condominiale  
All. 9            RG 2976/2020 per ulteriori costi condominiali  
All. 10           Stralcio catastale con indicazione dell'affrancazione della particella oggetto di esecuzione



## CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Aldo Junior Ferrari, premesso:

- che in data 13/02/2022 veniva recapitato, a mezzo PEC, dal sig. XXXXX (Debitore esecutato), una nota di contestazione relativa all'allegato 8 della presente perizia, riguardante la contabilizzazione da parte dell'amministratore degli **Oneri di natura condominiale riferite a rate scadute per un importo di € 7.444,73** precisando *"che ad inizio anno, ha già contestato all'Amministratore il documento contabile da egli esibito ed incluso ... nell'ambito della documentazione all'oggetto (ALL. 8)" (all.11)*;
- che in riferimento all'importo sopra indicato, in risposta del Quesito 5.B) – Oneri condominiali, veniva riportato erroneamente l'importo di € 7.609,26 anziché di € 7.444,73;

Da quanto sopra esposto, si demanda al Signor Giudice ogni valutazione in merito alla nota di contestazione della parte esecutata.

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, lì 03 Marzo 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo Junior Ferrari

All. 11            PEC-Nota di contestazione