

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 291/2017

GIUDICE RELATORE: Alessandra Dominici

PROCEDENTE: [REDACTED] - (Società Di Capitali) Codice Fiscale [REDACTED]

ESECUTATO: [REDACTED] (Persona Fisica) C.F. [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Introduzione

Il sottoscritto Geom. Alessandra Feuli, nato a Civitavecchia (RM) il 30/06/1983 cell. +39 328 03 28 603 in data 24/05/2018 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai seguenti quesiti (visto l'art.173bis disp.att.c.p.c.):

1. 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001,
2. n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
3. descriva, 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.);
4. 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: 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;
5. 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;
6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
7. indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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;

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli - COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603



8. verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
9. 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;
10. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, 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;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato
13. acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
14. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; 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;
15. 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, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) 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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) 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;
- d) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli – COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603



estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- f) alleggi 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;
- g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) provveda 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.

Premessa

- in data 30.05.18 veniva comunicata dalla sottoscritta la data di inizio lavorazioni peritali e primo sopralluogo;
- in data 16/07/18 prot. numero 0033068 veniva inviato accesso atti al Comune di Cerveteri
- in data 25/09/18 veniva effettuato il primo sopralluogo da parte del CTU scrivente per la rilevazione dei dati metrici/urbanistici, in presenza del sottoscritto CTU, di n. 1 figlio del soggetto esecutato e della coniuge;
- In fase di sopralluogo il sottoscritto prende atto che l'immobile oggetto di perizia risultava abitato, dalla coniuge Sig. [REDACTED]
Il sottoscritto aveva illustrato verbalmente ai soggetti rinvenuti i motivi per i quali fosse in corso il suddetto sopralluogo e che l'immobile in cui era stata rinvenuta la loro presenza risulta sottoposto a procedura esecutiva;
- Era stato consentito al sottoscritto l'accesso all'interno dell'immobile in oggetto;
- Era stato riscontrato che l'immobile in oggetto, per la parte della quale era stato possibile prendere visione, risultava internamente lievemente difforme rispetto a quanto riportato in pianta catastale vigente, estratta dal sottoscritto mediante accesso agli atti effettuata antecedentemente la data di sopralluogo;
- Durante il suddetto accesso di accertamento era stato pertanto possibile effettuare dal sottoscritto il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi di parte dell'intero immobile in oggetto e il rilievo fotografico dello stabile condominiale e relative parti comuni;
- Il sopralluogo di accertamento si era concluso alle h. 14.15 alla presenza del sottoscritto, e del figlio del soggetto esecutato.

Indagini ed attività condotte

1. Analisi della documentazione del fascicolo prodotta dalle parti;
2. Reperimento, estrazione, verifica ed analisi della documentazione Ipotecaria e legale esistente, mediante ispezione presso Conservatoria ed Agenzia delle Entrate;
3. Reperimento, estrazione, verifica ed analisi della documentazione Urbanistica e Catastale relativa al bene in oggetto presso gli uffici tecnici del Comune di appartenenza;
4. Reperimento dei titoli legittimanti il possesso o la detenzione;
5. Sopralluoghi (due) di accertamento dello stato dei luoghi, incluso rilievo fotografico e metrico di beni e pertinenze e restituzione grafica all'attualità;
6. Verifica delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
7. Verifica e determinazione della divisibilità o meno in lotti;
8. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;

Esaminati gli atti e i documenti di causa, le risultanze dei sopralluoghi delle analisi, verifiche e degli accertamenti, con la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde, ai quesiti posti dell'III.mo Giudice.

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli – COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603



Procedimento in corso

La parte procedente [REDACTED] (Società Di Capitali) Codice Fiscale: [REDACTED]
DOMICILIATA presso l'avv. [REDACTED] CODICE FISCALE: [REDACTED]
DOMICILIO ELETTO : [REDACTED] - [REDACTED] chiede il
pignoramento immobiliare del seguente bene immobile appartenente in piena proprietà a
[REDACTED] con tutte le pertinenze,
accessioni, migliorie, quote parti, e spazi comuni, frutti, nulla escluso:

- **Civile abitazione**
Indirizzo: Largo Procojo di Ceri , Cerveteri
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile
Dati Catastali – CATASTO URBANO: Sez: Foglio: 50 Particella: 506 SUB. 2
- **Magazzino**
Indirizzo: Largo Procojo di Ceri , Cerveteri
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito
Dati Catastali – CATASTO URBANO: Sez: Foglio: 50 Particella: 506 SUB. 4

Risposte ai quesiti posti al sottoscritto dall'Ill.mo Giudice

Risposta al Quesito n.1

1.1 *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 intonati*

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risulta regolare.

1.2 *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)*

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata al ventennio, effettuata dal sottoscritto in data 30/04/2015 riguardo al bene in oggetto, risulta quanto segue:

Ipoteche:

- TRASCRIZIONE del 18/09/2017 - Registro Particolare 5637 Registro Generale 8214
Pubblico ufficiale GIUDIZ. TRIBUNALE DI CERVETERI Repertorio 3062 del 03/08/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 25/11/2016 - Registro Particolare 1708 Registro Generale 11088
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 7886/9716 del
21/11/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Pignoramenti:

- Non risultano pignoramenti

Sequestri:

- Non risultano sequestri

Domande giudiziali:

- Non risultano domande giudiziali

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli – COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603



Sentenze dichiarative di fallimento:

- Non risultano Sentenze dichiarative di fallimento

Atti di provenienza:

- Non risultano atti di provenienza

1.3 acquisisca, 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001

Sono stati acquisiti e analizzati piante e mappe censuarie, elaborati di progetto e quanto occorrente alla corretta identificazione dei beni in oggetto (VEDI ALLEGATI)

Da quanto emerso dall'indagine ed analisi degli atti Catastali aggiornati all'attualità - e di cui si è estratta copia allegata in calce - effettuata attraverso accesso all'archivio del Catasto (Agenzia delle Entrate, sede di Cerveteri) dal sottoscritto in data 16.07.18, il bene immobile costituente oggetto di pignoramento, risulta con le seguenti quote di proprietà

- **Civile abitazione**

Indirizzo: Largo Procojo di Ceri , Cerveteri

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A2) Abitazione di tipo civile

Dati Catastali – CATASTO URBANO: Sez: Foglio: 50 Particella: 506 SUB. 2

-

nato a

Nuda proprietà per 1/1

-

nata a

Usufrutto per 1/1

- **Magazzino**

Indirizzo: Largo Procojo di Ceri , Cerveteri

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito

Dati Catastali – CATASTO URBANO: Sez: Foglio: 50 Particella: 506 SUB. 4

-

nato

Nuda proprietà per 1/1

-

n

Usufrutto per 1/1

Tutte le suddette documentazioni risultano idonee allo svolgimento del procedimento.

Risposta al Quesito n.2 -

2.1 descriva, 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.)

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli – COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603



La zona della comune di Cerveteri in cui è situato lo stabile è quella denominata di zona omogenea: M Zona PRG: Viabilità (indistinta) Tavola: 058029_T1_Zoning_Generale_10M_b - SISTEMA AMBIENTALE: TERRITORIO norme: Art. 26, c. 1; Art. 31, c. 3; Art. 50, c. 1; Art. 60, c. 2; Art. 60, c. 3.

La zona Procoio di Ceri fa parte del comune di Cerveteri, in provincia di Roma, nella regione Lazio. La frazione o località di Procoio di Ceri dista 3,98 chilometri dal medesimo comune di Cerveteri di cui essa fa parte. Non è una zona centrale ed ha un medio valore residenziale. La zona è caratterizzata da insediamenti urbani prevalentemente di natura agricola.

Lo stabile di civile abitazione tipologia "abitazione civile", risulta composto di 2 livelli fuori terra, realizzato in struttura mista cemento armato e muratura, recante finiture esterne in intonaco e tinteggiatura. Vi si accede al civ. n°3 di via Procoio di Ceri.

Finiture interne ed esterne sono da considerarsi di media classe ed in ottimo stato conservativo. Complessivamente lo stabile versa in stato di conservazione attuale molto buono.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al Piano terra e piano seminterrato (S.N.R.).

Attualmente, l'unità immobiliare non risulta conforme con lo stato catastale ed è una unica unità immobiliare.

Sono presenti impianto elettrico, idraulico, riscaldamento centralizzato, fognario, telefono, tv, citofono, di cui è stato possibile verificare la conformità alle norme vigenti in materia, mediante funzionamento: l'immobile è abitato. Le finiture interne a parete e soffitto sono in intonaco e tinteggiatura, i rivestimenti a parete e pavimento dei bagni e degli A/C sono in piastrelle monocottura. I restanti pavimenti sono in marmette e grés e marmo. Tutte le finiture e i rivestimenti presenti sono da considerarsi di media qualità ed in ottime condizioni di manutenzione. Tutti i vani componenti l'unità abitativa presentano finestre di affaccio e pertanto sono dotati di areazione e illuminazione naturale. Infissi in alluminio e vetrocamera. Porte interne in legno.

Complessivamente il bene in oggetto si presenta internamente in stato conservativo buono. Risulta arredato ed abitato dal soggetto esecutato e famiglia.

Risposta al Quesito n.3

3.1 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: 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

Tutti gli identificativi catastali (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e le mappe censuarie del compendio pignorato risultano conformi e consentono l'individuazione del bene.

Esiste conformità fra la descrizione attuale del compendio pignorato e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al Quesito n.4

4.1 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

Stante le rilevazioni tecniche in fase di sopralluogo, il sottoscritto tecnico ritiene il bene regolarmente accatastato e vigente la pianta catastale estratta. Non esiste in planimetria una finestra del locale bagno.

Risposta al Quesito n.5

5.1 indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Lo strumento urbanistico tuttora vigente è il P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Cerveteri, approvato con DETERMINAZIONE n. 68 del 30.12.2011 e n. 448 del 28.03.2012.

Zona TERRITORIO EXTRAURBANO E.1- Aree agricole caratterizzate da una produzione agricola specializzata E1.d - piante legnose agrarie



Risposta al Quesito n.6

6.1 indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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

Da quanto emerso dall'indagine ed analisi degli atti d'archivio dell'ufficio Urbanistica del Comune di Cerveteri - di cui si è estratta copia allegata in calce - il fabbricato nel quale è localizzato il bene oggetto di pignoramento risulta edificato antecedentemente nell'anno 1967 (EX ENTE MAREMMA ASSEGNATO NELL'ANNO 1954), poi sanato mediante L. 47/85 e successive – CONDONO EDILIZIO:

- **PARERE FAVOREVOLE VINCOLO ARCHEOLOGICO PROT. 7900 DEL 24.10.2001;**
- **PARERE FAVOREVOLE VINCOLO PAESAGGISTICO DET. COMUNALE N. 6 DEL 17.01.2002**
 - o **CONCESSIONE IN SANATORIA N. 1404 DEL 01/10/2002**
 - CAMBIO DI DESTINAZIONE DI USO DA MAGAZZINO AGRICOLO A SUP. RESIDENZIALE MQ. 89,17
 - REALIZZAZIONE DI UN PORTICO MQ. 28,32
- **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE COMUNALE N. 4/2007 RILASCIATA IL 18/01/2007**
 - o **CONCESSIONE IN SANATORIA N. 866 DEL 24/04/2007**
 - OPERE EDILI DI STATICO DELL'IMMOBILE – REALIZZAZIONE INTERCAPEDINE - CONSOLIDAMENTO
 - PIANTO TERRA: REALIZZAZIONE MARCIAPIEDI ANCORATI ALLE OPERE DI CONSOLIDAMENTO
- **NON ESISTE CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA' AGLI ATTI**

6.1.1 Difficoltà rilevate e illeciti derivati:

La destinazione d'uso residenziale dello stabile di abitazione civile e dell'immobile in oggetto risulta conforme a quella "residenziale" prevista dalla Concessione vigente. Non sono presenti illeciti relativi ad aumenti di superficie e volumetrie.

L'immobile reca attualmente consistenza e distribuzione interna parzialmente difforme rispetto l'originaria disposizione, così come catastalmente accertata:

- **Apertura di piccola finestra nel bagno.**
- **Nell'area esterna invece esiste una tettoia per un totale di mq. 60,00 anziché 28,00 come da Concessione Edilizia in Sanatoria.**

6.1.2 Sanabilità degli illeciti rilevati:

E' parere del sottoscritto tecnico, con la scorta di quanto fin qui rilevato, analizzato, verificato, accertato, nonché confermato dai tecnici competenti degli uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di appartenenza, che gli illeciti edilizi di cui al precedente punto risultano IN PARTE sanabili in base all'art. 36-37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380: l'apertura della finestra potrebbe essere sanabile ma la tettoia, visti i vincoli paesaggistici esistenti, dovrà essere rimossa ripristinando lo stato della Concessione edilizia in Sanatoria n. 1404 DEL 01/10/2002.

Gli eventuali costi di ripristino o sanatoria sono conteggiati per 5.000,00 €.

Il bene in oggetto risulta dunque commerciabile nell'ambito della procedura esecutiva e spetterà all'acquirente regolarizzare gli illeciti rilevati secondo le normative vigenti in materia di abusivismo edilizio (DPR. n. 380/2011 e s.m.i. e L.R. n.15/2008), attraverso due alternative:

- a. il ripristino allo stato dei luoghi (consistenza e distribuzione interna originaria) mediante opere di demolizione e rifacimento (a)

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli – COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603



- b. presentazione SCIA in sostituzione di PC ai sensi dell'art. 36/37 DPR 380/01 congiuntamente alla corresponsione delle sanzioni (b) previste dalle norme sopra citate e delle spese di procedura tecnica (c), da cui il totale costi (a+b+c) stimabile - secondo quanto valutato dal sottoscritto, con la scorta dei prezzi delle opere edilizie di riferimento vigenti per la zona di Roma e provincia, della propria esperienza acquisita negli anni di attività tecnica professionale di progettazione, direzione lavori e computazione estimativa di opere edilizie - per un importo di circa 3.500,00€, da detrarre all'importo stimato di VdM più probabile dell'immobile, compresa l'ottenimento dei relativi nulla osta di natura paesaggistica ed archeologica.

Gli illeciti edilizi non risultano sanabili 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", in quanto non sussistono le condizioni e le ragioni del credito di cui alla L.47/1985, in quanto le ragioni del credito riportano data successiva all'entrata in vigore della L. 326/2003.

Risposta al Quesito n.7

7.1 *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*
Non esistono provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Risposta al Quesito n.8

8.1 *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*
Il bene costituente il compendio pignorato non è vendibile in lotti separati.

Risposta al Quesito n.9

9.1 *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, 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*

Il bene è pignorato pro quota: Il debitore esecutato risulta nudo proprietario per 1/1 (vedi risposta Quesito n.1). L'immobile è per superfici, composizione e consistenza interna NON divisibile in natura in due unità immobiliari.

Risposta al Quesito n.10

10.1 *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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*

Come da indagine effettuata presso l'ufficio del Registro degli atti fra privati non risultano contratti opponibili di locazione dell'immobile in oggetto a nome del debitore esecutato.

L'immobile risulta arredato ed abitato dal soggetto esecutato e famiglia.

Risposta al Quesito n.11

11.1 *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*
Non sussiste.

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli – COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603



Risposta al Quesito n.12

12.1 indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Ai fini della presente Perizia, si dichiara che dopo gli accertamenti effettuati presso gli Uffici tecnici ed urbanistici del Comune di Cerveteri si è potuto accertare che per gli immobili pignorati sussistono vincoli di natura artistica, paesaggistica, storica quali:

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO

Sistema del Paesaggio Insediativo/Paesaggio degli Insediamenti Urbani - lr_24_98 Art.27

TAVOLA B - BENI DI INSIEME: VALORE ESTETICO TRADIZIONALE, BELLEZZE PANORAMICHE

Cerveteri : località Piancerese cd058_151

tipologia vincolo: vincoli Dichiarativi rif_leg: art.136 Dlvo 42/04

norme tecniche: Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 ? art: 134 co. 1 lett. A Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04

articolo: P.T.P.R. Art. 8

12.2 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
Non sussiste.

12.3 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
Non sussiste

Risposta al Quesito n.13

13.1 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

Premessa

La procedura seguita dal sottoscritto per la Valutazione Estimativa di Mercato all'attualità in riferimento al cespite in oggetto è quella riconducibile alle ricorrenti modalità peritali di stima immobiliare mediante l'analisi dell'area in cui il fabbricato risulta edificato, l'analisi della consistenza globale al momento dell'atto di valutazione, l'analisi (OMI-FIAIP-ISTAT) del mercato immobiliare attuale riguardo alla territorio del comune di appartenenza, la comparazione fra i suddetti immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, nonché, mediante l'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso. Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) "corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato" (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa). Si hanno a disposizione tre distinti approcci valutativi per determinare il valore di mercato, tutti basati sul principio comparativo: 1) l'approccio del costo - Cost Approach; 2) l'approccio del confronto - Sales Comparison Approach; 3) l'approccio della

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli - COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603



capitalizzazione dei redditi - Income Capitalisation Approach. Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile viene effettuata con procedimento analitico. Si effettua quindi una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto unità con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione. Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei due valori così accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Nella fattispecie si è ritenuto appropriato, come sopra descritto, determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima per valori unitari.

12.1 Stima immobiliare

Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia delle Entrate (banca dati OMI) riguardo alle quotazioni medie comunali

2° semestre 2018, di riferimento esistente alla data di redazione della presente) nel territorio del comune di Cerveteri (RM),

Fascia/zona: Suburbana/ZONA RURALE

Codice di zona: E3 Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Il Valore di Mercato VdM €/mq per immobili in stato conservativo Normale, tipologia Abitazioni civili, risulta compreso fra 1.000,00€ e 1.500,00€.

VdM €/mq (2° sem. 2018) per abitazioni civili in Zona centrale, Cerveteri (Rm):

1.000,00 < €/mq > 1.500,00; VdM medio €/mq = 1.250,00 €/mq

Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate. Sebbene possano ritenersi di riferimento, non possono però ritenersi totalmente esaustivi. Infatti è noto - come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare - che tali dati siano relativi a parametri da ritenersi generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le varie specificità proprie di ogni caso di stima, le quali solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul VdM €/mq medio. Inoltre, le analisi dell'Agenzia si riferiscono ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE.

Per una maggiore attendibilità della stima in oggetto si è operato seguendo una procedura estimativa basata per metodi, attraverso i quali pervenire ad una analisi più approfondita e realisticamente più aggiornata:

1) sintetico comparativo;

2) per punti di merito;

Per procedere alla stima dei valori unitari si è innanzitutto effettuata la ricerca di mercato per gli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita attuali per i similari immobili residenziali (cat. A/7), risalenti allo stesso anno di costruzione e con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Per poter individuare il probabile valore di mercato è stato quindi adottato il procedimento per "punti di merito". Al fine di operare la valutazione attraverso il metodo "comparativo" e poi "per punti di merito", risulta quindi necessario analizzare le specificità locazionali, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere quantificabili in termini percentuali e quindi inserite quali dati utili nei vari calcoli propedeutici alla determinazione del valore di mercato più probabile. Partendo dal prezzo massimo riscontrabile per immobili aventi caratteristiche e localizzazione similari a quello in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento del bene e che pertanto ricoprono una certa influenza nella determinazione del valore finale. Si sono analizzati e comparati immobili similari - e con peculiarità più affini possibili a quello in oggetto - per vetustà, ubicazione, tipologia catastale, superfici, dotazione funzionale e qualità estetica generale, lo stato, orientamento, panoramicità. Tali caratteristiche sono state rappresentate con coefficienti variabili i quali recano valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo. La somma di questi ultimi costituisce il coefficiente correttivo totale da applicare al valore unitario massimo per determinare l'effettivo valore €/mq dell'unità immobiliare esaminata. Moltiplicando tale parametro per la superficie commerciale del bene si ottiene il valore del bene stesso. Si elencano di seguito le specificità ritenute determinanti e i relativi coefficienti min/max:

- Contesto ambientale/Tipologia architettonica/Ubicazione nel tessuto urbano:

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli - COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603



coefficiente Ka: $0.10 < K < 0.35$;

- Prospetti/Veduta panoramica/Luminosità:

coefficiente Kb: $0.15 < K < 0.25$;

- Orientamento/Esposizione:

coefficiente Kc: $0.10 < K < 0.15$;

- Funzionalità complessiva dell'immobile:

coefficiente Kd: $0.20 < K < 0.25$;

secondo i quali: $0.55 < K_{tot} < 1.00$

Il procedimento di stima suddetto è stato quindi applicato all'unità immobiliare in esame, secondo i seguenti criteri. Come dettato dalla UNI 10750, dall'Allegato C del D.P.R. 138/98 e s.m.i. e dall'Allegato 2 del Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani, è stata presa in considerazione la superficie utile lorda interna omogeneizzata con le pertinenze accessorie dirette, per un totale di sup. commerciale = 197,00 mq.:

COEFFICIENTE RIDUZIONE PER DESTINAZIONE						
SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	PIANO T	mq.	93,54	//	mq.	93,54
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE/TETTOIA	PIANO T	mq.	67,8	60%	mq.	40,68
SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	PIANO S1	mq.	0	//	mq.	0
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE/CANTINA	PIANO S1	mq.	63,15	60%	mq.	37,89
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE/INTERCAPEDINE	PIANO S1	mq.	41,95	20%	mq.	8,39
MAGAZZINO	PIANO S1	mq.	19,4	85%	mq.	16,49
TOT. SUPERFICIE CONGUAGLIATA						mq. 197

Alle suddette superfici così determinate è stato quindi applicato il valore unitario. Per determinare il valore dell'immobile hanno fornito maggiore attendibilità le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale. Il compendio oggetto di esecuzione è situato, secondo P.R.G. vigente, in zona di AGRICOLA. Ponderando e analizzando le informazioni dedotte attraverso gli addetti del settore immobiliare in loco, l'analisi dei dati dei principali osservatori e raffrontando gli andamenti di offerta/riciesta all'attualità, si è potuto accertare che il mercato descrive fasi di flessione e discesa delle compravendite rispetto alle locazioni. A seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, sia mediante le consultazioni del Borsino Immobiliare, Fiaip e degli indici Istat, è stato possibile determinare che i prezzi delle unità immobiliari nella zona in esame con destinazione residenziale, in zona centrale, con caratteristiche il più possibile simili all'unità in esame ed in stato normale, variano attualmente da un minimo di $\approx 1.200.00\text{€}/\text{mq}$ a un massimo di $\approx 1.500.00\text{€}/\text{mq}$. Gli immobili comparati, nella loro totalità, trovano ubicazione nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Ai fini del procedimento illustrato, è stato fissato, per determinare il valore di mercato dell'immobile, stante il relativo stato di finitura e conservazione, il VdM medio pari a $\approx 1.350.00\text{€}/\text{mq}$, rispetto al quale - con la procedura di seguito riportata - è stato determinato il valore totale. I sopra citati coefficienti relativi ai punti di merito sono quindi stati applicati secondo i seguenti criteri adottati:

- Ka: $0.25 < K < 0.35$ Contesto ambientale/Tipologia architettonica/Ubicazione nel tessuto urbano:

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli - COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603



Trattandosi di abitazione civile ex rurale con ubicazione ai piani T-S1, in zona agricola e di vetustà > 50 anni; ubicato fuori dal centro nel tessuto urbano principale; nel caso in esame pertanto, viste le peculiarità sopra descritte, il valore assegnato è stato **Ka = 0.25**

- Kb: $0.15 < K < 0.25$ Prospetti/Veduta panoramica/Luminosità:

Trattandosi di appartamento con affacci dei vani principali su due fronti; che gode di sufficiente vista panoramica; dotato di buona luminosità globale - nel caso in esame pertanto, viste le peculiarità sopra descritte, il valore assegnato è stato **Kb = 0.18**

- Kc: $0.10 < K < 0.15$ Orientamento/Esposizione:

Tenuto conto che l'immobile presenta esposizione sui fronti Sud Ovest e Sud Est - nel caso in esame pertanto, viste le peculiarità sopra descritte, il valore assegnato è stato **Kc: 0.12**

- Kd: $0.20 < K < 0.25$ Funzionalità complessiva dell'immobile:

Tenuto conto della superficie abitabile; della disposizione interna degli spazi; della funzionalità complessiva degli impianti in esso presenti; della funzionalità globale dell'intero compendio - nel caso in esame pertanto, viste le peculiarità precedentemente descritte, il valore assegnato è stato **Kd: 0.22**

Tutto ciò predetto si è pervenuti al valore tot del coefficiente di merito pari a **Ktot = 0.77**

Applicando tutto quanto sopra descritto e determinato, si è pervenuti al valore di mercato dell'immobile all'attualità:

- Sup. commerciale (mq): $\approx 197,00$
- VdM (€/mq): $\approx 1.350,00\text{€}$
- Coefficiente di merito (K): **0.77**

$$V_{\text{tot}} = 197,00 \times 1.350,00 \times 0.77 = 204.781,50 \text{ €}$$

Al valore sopra riportato va detratto l'importo di circa 5.000,00€ stimato per il ripristino dello stato di fatto o presentazione sanatoria (risposte al Quesito n.6), da cui circa $V_{\text{tot}} = 199.781,50 \text{ €}$. € arrotondato a $V_{\text{tot}} = 199.000,00 \text{ €}$.

VALORE TOTALE 199.000,00 €

(centonovantanovemila//00€)

VISTA LA QUOTA DI PROPRIETÀ DEL SOGGETTO ESECUTATO, SI CALCOLA LA STIMA AL VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ – NUDA PROPRIETÀ 1/1 IN BASE ALL'ETÀ DELL'USUFRUTTUARIO, PERTANTO IL VALORE SOPRA INDICATO VERRÀ MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 15%

Il valore della nuda proprietà dell'immobile è di

169.150 Euro

(Pari al valore stimato decurtato del 15%)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. esperto del giudice ritiene con la presente relazione - composta di 13 pagg. e di 07 allegati documentali - di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Alessandra Dominici per qualsiasi chiarimento.

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli - COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603



Allegati documentali:

- ALLEGATO 01 –VERBALE DI SOPRALLUOGO REDATTO A MANO
- ALLEGATO 02 - DOC./RELAZIONE NOTARILE
- ALLEGATO 03 – VISURE IPOTECARIE
- ALLEGATO 04 – DOC. FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 05 - doc. catastali e planimetria catastale
- ALLEGATO 06 - Stralcio progetto architettonico – permessi e licenze edilizie
- ALLEGATO 07 – ELABORATO PLANIMETRICO STATO ATTUALE

10/03/2019, CERVETERI

Geom. Alessandra Feuli

Come ordinato dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ha inviato, 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, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 17.05.2019
- per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso il sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato;
- non ha ricevuto note di osservazione al proprio elaborato;
- deposita, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data 17/05/2019, 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;
- interverrà all'udienza fissata in data 17/05/2019, ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

10/03/2019, CERVETERI

Geom. Alessandra Feuli

RGE 291/2017 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli – COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DI ROMA N. 10340

alessandra.feuli@geopec.it

+39 328 03 28 603

