

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n. 172/2022

Promossa dalla società BERENICE SPV s.r.l. - contro – Sig.

XXXXXXXXXXXXXX

G.I. Dott.ssa Alessandra DOMINICI - Decreto del 22/12/2022

PROSSIMA UDIENZA il 30/05/2023 alle ore 10.15

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geometra Antonio PIETRAFESA iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Viterbo al n. 972, residente in Tarquinia (VT) con studio in Tarquinia, Via Cesare Battisti n. 9, tel. Ufficio 0766/842507 – cell. 342/8213010,

premesso che è in corso, presso la Sezione Civile del Tribunale di Civitavecchia, la procedura di esecuzione immobiliare **n. 172/2022**, ad istanza della Società BERENICE SPV s.r.l. quale mandataria la JULIET s.p.a. Con sede legale in Siena Strada Statale 73 Levante 14 rappresentata dal Dott. Lorenzo Scotuzzi, legalmente rappresentata e difesa dall'Avv. Dott. Pontesilli Fabio ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Via Francesco Orestano n. 21 **contro** il Sig. xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx residente in Bracciano (RM) località Cisterna via Degli Aranci n. 44 quale debitore.

NOMINATO CTU nella procedura di cui sopra, dall' Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici, con decreto emesso in data 22/12/2022, procedura rinviata all'udienza del 30 Maggio 2023 ore 10:15 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, prestato giuramento di rito, ho ricevuto il mandato di rispondere con relazione scritta ai **seguenti quesiti**:

- 1. verificati**, 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2. effettuati**, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art.567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:
 - In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria del 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, oppure:
 - 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.
 - In secondo luogo, 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 o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). 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. In terzo luogo, 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.

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 di 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 G.E.

3. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
4. **predisponga**, 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 di trascritto il
5. **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
6. **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 (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile sia soggetto ad IVA, *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 dell'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
7. 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
8. **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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
9. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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;
10. **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 e 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, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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;
11. **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 12. accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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 risultano 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 locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **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.**
- 13.** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato 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 e 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.** appuri, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata 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. 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 ed 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;
- 16. 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 17. 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 ad 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 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. 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;

- b. 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 indicati. A tal fine, all'interno 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 25,02,2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i 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, ecc..
 - E) altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto si tratta (es. atto di provenienza; certificato di agibilità)
- 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 e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.**

ESAMINATI gli atti di causa;

TRASMETTE oggi in data 18 Maggio 2023 per posta elettronica presso la cancelleria del Tribunale di Civitavecchia la presente perizia tecnica d'ufficio, rivolta alla determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Ciò premesso, unitamente con il custode Avvocato TAZZINI Simona viene fissato l'inizio delle operazioni peritali con il primo accesso sul luogo per cui è causa per il giorno 10 Febbraio 2023 alle ore 11,00. Pertanto, in tale data mi recai sul luogo per l'inizio delle operazioni peritali, nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

"Io sottoscritto Geom. Antonio Pietrafesa in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Civitavecchia in data 22/12/2022 con decreto emesso dal Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici per la procedura esecutiva vertente tra la Società BERENICE SPV s.r.l. contro il Sig. xxxxxxxxxxxx, mi sono recato in data 10/02/2023 alle ore 11.00 sull'immobile oggetto di causa, unitamente al custode Dott.ssa Avv. TAZZINI Simona si è proceduto all'accesso dell'immobile, sono presenti I Sig.ri xxxxxxxxxxxx padre di xxxxxxxx e xxxxxxxx amico di famiglia. Dopo aver dato lettura dei quesiti posti di cui al verbale d'udienza del 22/12/2022 ho dato corso alle operazioni peritali, alla presenza dei presenti ho effettuato la ricognizione dei luoghi, operando rilevamenti metrici e fotografici, ho ricordato agli intervenuti, che ai sensi dell'art.194 c.p.c. possano presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni od istanze, durante la fase di sopralluogo I Sig.ri xxxxxxxx e xxxxxxxx mi facevano notare come l'intero immobile si presenta in grave stato di degrado e di condizioni fatiscenti con la

presenza in più punti di notevoli infiltrazioni e segnali di muffa e umidità che si propagano sul soffitto e sulle pareti laterali, con la conseguenza che devono essere eseguiti interventi periodici di pulizia sulle pareti e sull'intero soffitto.

Terminata la fase di misurazione il Sig. xxxxxxxx mi riferiva che l'immobile oggetto della presente procedura è da lui occupato senza nessun contratto di affitto, non essendoci altre osservazioni da parte dei presenti alle ore 12,30 viene chiuso il verbale che viene sottoscritto e firmato dalle persone presenti che hanno assistito alle fasi di sopralluogo.

Successivamente alla data del sopralluogo si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Bracciano relative all'utilizzazione prevista in quella zona dello strumento urbanistico e le relative richieste di concessioni edilizie o condoni, e presso l'ufficio anagrafe.

A seguito di quanto sopra espresso e sulla scorta di tutti gli elementi in possesso ho potuto rispondere ai quesiti formulati dal Sig. Giudice riportando per esteso nel proseguo della presente relazione tecnica.

1° QUESITO

E' stato verificato e constatato prima di ogni altra attività la completezza e la correttezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., presente nel fascicolo (Relazione notarile rilasciato in data 28 Aprile 2022), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riferita ai venti anni antecedente l'avvenuta trascrizione del pignoramento che ha generato la presente esecuzione immobiliare. Contestualmente si è proceduto in data 02 Maggio 2023 alla verifica e all'aggiornamento della documentazione ipocatastale effettuato con il sistema telematico presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2, e presso l'Agenzia del territorio con la richiesta e il rilascio della visura catastale aggiornata e della planimetria dell'immobile colpito da pignoramento indispensabile per la corretta identificazione dell'immobile oggetto di stima (allegato 2).

2° QUESITO

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. risalente per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione non supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile e della residenza dell'esecutato. Come da richiesta del quesito si è provveduto alla loro acquisizione mediante la ricerca presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Bracciano ed è emerso che l'esecutato il Sig. xxxxxxxxxxxx risulta residente insieme alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx nel Comune di Bracciano in Via Degli Aranci n. 16.

3° QUESITO

Dall'esame di tutta la documentazione sopra descritta sono state accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima che sono qui di seguito riportate.

Elenco delle iscrizioni contro e a favore:

- **Ipoteca volontaria n.54952 gen. E 16323 part. del 11/07/2007 in favore** della Banca CARIM – Cassa di Risparmio di Rimini S.P.A. Contro BA.TA. Costruzione S.R.L. iscritta per la somma di € 6.000.000,00 a garanzia della somma di € 4.000.000,00 a rogito del notaio Capecelatro Edmondo Maria di Velletri del 09/07/2007 rep. n. 72538 racc. 20810 per la durata di anni 22 gravante sui terreni siti in Bracciano, località Cisterna, già censiti al NCT al foglio 19 part.IIa 511 di mq. 397, part.IIa 516 di mq. 3406, part.IIa 518 di mq. 1,573, part.IIa 520 di mq. 2,632.
- **FRAZIONAMENTO in quota** del mutuo a rogito notaio Perone Pacifico Elena di Roma del 02/04/2009, repertorio 9499 raccolta 4313
- **Per la Quota 2** sull'immobile identificato al foglio 19 particella 609 sub 4 e sub 22 per la quota mutuo di € 225.000,00 e quota ipotecata € 338.000,00
- **Convezione Edilizia** trascritta il 05/08/2003 al n. 38566 gen.le e 25626 part. a rogito del notaio Fiumara Rita Maria di Bracciano (RM) del 17/07/2003, rep. 29804 a favore del Comune di Bracciano sede Bracciano (RM) CF 80157470586 contro consorzio Pontevecchio sede Bracciano (RM) CF 97170450585 gravante sui terreni siti in Bracciano località Cisterna già censiti al N.C.T. Al foglio 19 particelle 116-99-104-105.

Elenco delle trascrizioni:

- **Con atto** del 05/12/2012 notaio Dott.ssa Perone Pacifico Elena di Roma trascritto presso l'agenzia del territorio di Civitavecchia il 11/12/2012 al n.54849 generale e n. 38900 mediante il quale la Soc "EDIL SO.C.IM. S.R.L. con sede in Roma CF 09378421003 esercitando il potere che si era riservata nel contratto PRELIMINARE CONCLUSO CON LA Soc. BA.TA. COSTRUZIONI S.R.L. con sede a Napoli CF 04526721214 autenticato dal notaio Elena Perone Pacifico del 29 Novembre 2012 registrato a Roma 7 il 30/11/2012 e trascritto il 03/12/2012 al n. 53330 generale e 37780 part., designava il Sig. xxxxxxxxxxxx , che accettava, come colui che deve acquistare i diritti ed assumere gli obblighi nascenti da detto preliminare.
- Atto di compravendita trascritto il 05/12/2012 al n. 53881 gen.le e 38181 part. il Sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxx acquistava dalla soc. BA.TA. COSTRUZIONI S.R.L. gli immobili identificati al N.C.E.U. Al foglio 19 part.IIa 609 sb 4 e sub 22
- Verbale di **pignoramento** immobili n. 59250 gen.le e 42267 part. del 24/10/2022 a favore della Società BERENICE SPV S.r.l. con sede in Milano CF 10003140968 e contro il Sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxx Emesso dall'ufficiale giudiziario dell'UNEP di Civitavecchia il 05/08/2022, rep n,2574 il precetto è stato notificato il 20/06/2022 per la somma di € 240.567,04 oltre le spese di notifica, accessori ed interessi di mora, IVA e C.P.A.

Tali formalità sono gravanti su :

- **Appartamento in Villino a schiera con annessa area esterna** nel Comune di Bracciano (RM), località Cisterna facente parte del Residence Lungolago Cruise, Via Degli Aranci al civ 44, composto da un piano interrato adibito a magazzino comunicante con il garage, da un

piano terra composto da un soggiorno, una camera da letto, cucina e bagno e due aree esterne ubicati fronte e retro, da un piano sottotetto composto da due locali soffitta con bagno e un piccolo terrazzino, Zona censuaria n.1, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 105 mq. escluse le aree scoperte riportato nel N.C.E.U.e, al foglio n. 19 particella n. 609 sub 4, con rendita catastale di € 667,52.

– **Garage coperto** nel Comune di Bracciano (RM), località Cisterna facente parte del Residence Lungolago Cruise, Via Degli Aranci al civ 44 composto da un unico ambiente al piano seminterrato, Zona censuaria n.1, categoria C/6, classe 2, consistenza 34.00 mq., riportato nel N.C.E.U., al foglio n. 19 particella n. 609 sub 22, con rendita catastale di € 119,40.

4° - 5° QUESITO

Storia catastale-ipotecaria

– Al ventennio gli immobili oggetto della presente procedura risultano essere di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx per effetto dell'atto di compravendita stipulato in data con la società BA.TA. COSTRUZIONI s.r.l. sopra descritto dal notaio Dott.ssa Elena Perone Pacifico;

– Atto del Notaio CAPECELATRO Edmondo Maria di Velletri (RM) del 18/05/2007 rep. 72244/20628, trascritto il 22/05/2007 al n.40877/19988 mediante il quale la Soc BA.TA. Costruzioni s.r.l. con sede a Napoli (cf. 04528721214) acquistava dalla Società PARVALLIS S.R.L. con sede in Roma (cf. 08201621003) l'intera proprietà dei terreni siti in Bracciano, località Cisterna, censito al catasto terreni al foglio n. 19 e particelle n.ri 511-516-518-520.

– Atto del Notaio Siri Luigi Di Roma del 26/10/2004 rep. 352000/3117 mediante il quale la Soc. PARVALLIS S.R.L. con sede in Roma (cf. 08201621003) acquistava dalla PARROCCHIA DI SANTO STEFANO PROTOMARTIRE con sede in Bracciano (RM) C.F. 97029040587 l'intera proprietà dei terreni siti in Bracciano, località Cisterna, censito al catasto terreni al foglio n. 19 e particelle n.ri 511-516-518-520.

– Con Decreto del Vescovo Diocesano dell'01/01/1987 prot. 55, trascritto il 28/12/1989 al n. 48663/33809 ai sensi e per gli effetti dell'art.29 comma quarto della legge n.222 del 20/05/1985, l'istituto Diocesano per il sostentamento del clero della diocesi di Civita Castellana (VT) trasferiva alla Parrocchia di Santo Stefano Promartire Ente Ec5clesiastico civilmente riconosciuto con Decreto del Ministero dell'interno in data 29/05/1986, pubblicato sulla G.U. Del 12/06/1986 n. 134 ed iscritto nel registro delle persone giuridiche del Tribunale di Roma al n. 1218/87 sede Bracciano, il terreno in Bracciano, località Ponte Vecchio, censito al catasto terreni al foglio n. 19 particelle numeri 99-104-105-116 di mq. 24.070.

6° QUESITO

In risposta al quesito il sottoscritto CTU ha effettuato insieme al custode il primo accesso il giorno 10/02/2023, finalizzato al rilievo tecnico dell'appartamento.

Ubicazione dell'immobile

L'immobile è sito nel Comune di Bracciano (provincia di Roma), città in provincia di Roma che si affaccia sul lago di Bracciano con un importantissimo castello denominato Odescalchi che tutti possano ammirare tanto da essere definito uno tra le più belle dimore feudali d'Europa, il castello che sorge sull'altura gode di una magnifica vista con affaccio diretto sul lago omonimo detto anche Sibellino lago di origine vulcanica, la città di Bracciano è di antichissime origini con un importante e pregevole antico borgo costituito da importanti monumenti di epoca medioevale. L'immobile in questione è ubicato in periferia in zona non urbanizzata distante circa Km 4-5 del centro storico.

L'immobile fa parte del complesso immobiliare denominato "Residence Lungolago Cruise" e si trova in zona periferica località Cisterna o Pontevecchio facente parte di uno dei due blocchi di fabbricato ognuno dei quali costituito da villini a schiera, la palazzina in questione, come si evince dall'elaborato planimetrico che si allega alla presente perizia, è composta da n. 6 villini disposti a schiera. L'immobile ricade come già detto in zona periferica non urbanizzata, circondata da lotti di terreno di media grandezza, alcuni edificati con ville singole o plurifamiliari, quindi nella zona per un raggio di circa 4-5 Km sono assenti i servizi primari e secondari, tuttavia essendo molto vicino la strada principale denominata Pontevecchio è garantito il trasporto pubblico fornito dagli autobus di linea.

Caratteristiche sommarie e costruttive riferite all'intero immobile

Il complesso immobiliare è costituito da due corpi di fabbrica con appartamenti disposti a schiera è stato realizzato nel 2006, ed è costituito da due piani fuori terra oltre un piano interrato adibito a magazzino e garage. I due corpi di fabbrica hanno una forma rettangolare dotate di una copertura a tetto a doppia falda, sono ubicati su un lotto di terreno di mq. 8.008. L'accesso sia pedonale che carrabile avviene dalla strada esterna di lottizzazione (Via Degli Aranci dai n.ri che vanno dal 12 al 44) che comunica direttamente con gli appartamenti del primo blocco mentre per l'appartamento in questione ubicato sul secondo blocco ma identificato con la lettera "A" avviene attraverso un viottolo condominiale interno alla proprietà. L'ingresso all'interno della proprietà viene regolarizzato dal cancello carrabile ubicato sulla via consorziale e da un altro pedonale ubicato sul viottolo condominiale. Quello pedonale dà accesso ad ogni singolo villino al piano terra mentre quello carrabile oltre ad essere l'entrata principale all'intera proprietà dà accesso ai garage ubicati al piano interrato il quale occupano interamente l'area esistente in proiezione della sagoma dei fabbricati coperti e dei loro servizi (terrazzi).

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano in latero-cemento, tamponature esterne con blocchi in mattoni, tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiate, l'intero edificio si presenta esternamente in buono stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche costruttive riferite all'alloggio di cui si tratta

L'appartamento in questione come già precedentemente descritto è ubicato su tre piani, al piano interrato sono stati ricavati due locali uno adibito a garage e l'altro a magazzino comunicati tra loro e con i piani sovrastanti attraverso una scala interna ubicata sul locale magazzino. A seguito della verifica effettuata nella fase di sopralluogo l'appartamento si presenta con le seguenti caratteristiche costruttive:

- pareti laterali e il soffitto sono intonacate e tinteggiate;
- pavimentazione e battiscopa con piastrelle ceramicate;
- scala interna di servizio ai tre piani in muratura rivestita con gradini in marmo e ringhiera in ferro;
- la cucina e il servizio igienico sono rivestite con piastrelle ceramicate fino ad un'altezza di mt. 2,00 per la cucina e mt. 2,20 per i bagni;
- porte interne in legno tamburate di color noce dotate al piano terra di apertura scorrevole (scrigno); portone d'ingresso in legno con serratura blindata;
- gli infissi esterni delle finestre e porte-finestre sono in alluminio con doppio vetro ed intercapedine di aria e chiusura con persiane in alluminio;
- impianto idrico e scarichi fognari sono allacciati alla rete esterna del consorzio;
- impianto elettrico a norma di legge del tipo sfilabile con interruttore salvavita, presenza di impianto televisivo, assente linea fissa telefonica;
- l'appartamento è dotato di una caldaia a gas ubicata sull'area esterna, trasmette acqua calda ai radiatori in alluminio ubicati nei vari ambienti interni;
- l'immobile è provvisto di impianto video citofonico attualmente non funzionante collegato sul cancello d'ingresso ubicato in prossimità dell'entrata prospiciente la via principale.

Dalla verifica eseguita in Comune e dalla richiesta di accesso agli atti è stato possibile di entrare in possesso della certificazione energetica (attestato di Qualificazione Energetica) e della documentazione relativa alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, sono stati visionati anche tutta la documentazione e i certificati depositati in Comune per la richiesta dell'agibilità.

Sulla base dei rilievi effettuati e per una migliore rappresentazione dell'unità immobiliare è stata redatta una planimetria corrispondente allo stato attuale che verrà allegata alla presente perizia tecnica.

Consistenza

L'immobile in causa è costituito al piano terra da un soggiorno di mq. 24,00, attraverso un piccolo disimpegno di mq. 3,40 si accede al bagno e alla camera da letto rispettivamente di mq. 3,60 e di mq. 16,00 e alla cucina di mq. 11,00. Dallo stesso piano a livello si accede sia sul portico di mq. 18,50 ubicato sul lato interno a confine con l'altro villino e alle due aree esterne poste sui due lati opposti, l'area posizionata a sud risulta completamente terrazzata e delimitata con un muretto in muratura che delimita il confine con le altre proprietà di mq. 75,00, mentre l'altra area a nord è costituita in parte da un terrazzo di mq. 21,00 e una parte giardinata di mq. 57,00 anche questa delimitata con un muro di confine con due lati che delimitano il confine con gli altri appartamenti e un lato con il viottolo condominiale. Attraverso la scala interno ubicata nel soggiorno si accede al piano primo adibito a sottotetto non abitabile composto da due stanze adibite a camere da letto rispettivamente di mq. 27,00 e di mq. 22,00 e da un bagno di mq. 6,50, da uno delle due

camere da letto si accede al terrazzino di mq. 6,00. Dal soggiorno al piano terra si accede per mezzo della scala al piano interrato dove sono ubicati il magazzino di mq. 71,00 e il garage di mq. 35,

La superficie utile complessiva della sola parte considerata urbanisticamente abitabile al piano terra risulta essere di mq. 58,00 mentre quella lorda è di mq. 68,00 compreso di vano scala, con un'altezza utile di mt. 2,70 la stessa superficie risulta essere uguale a quella del sottotetto non abitabile al piano primo con un'altezza massima al colmo di mt. 2,35 e minima di mt. 0,80.

Il villino al momento non si presenta in buone condizioni a causa di ingenti segni di muffa causati anche da passate infiltrazioni che si propagano sulle pareti basse laterali e sul soffitto in prossimità dei travetti in cemento utilizzati per la realizzazione dei solai di interpiano e copertura. Durante la fase di sopralluogo il Sig. xxxxxxxx mi faceva notare l'esistenza in più parti di infiltrazioni e di umidità e che sono state già più volte sistemate anche con prodotti specifici ma che nonostante ciò il problema continua tutt'ora a persistere, si è potuto inoltre verificare che sulle pareti nella parte bassa a contatto con l'esterno del soggiorno e della cucina tali infiltrazioni hanno portato anche la presenza di erosioni (fenomeno legato a concause di alternato prosciugamento e assorbimento) e conseguente distacco dell'intonaco dalle pareti, mentre la camera da letto nella parete dove è ubicata la finestra a contatto con l'esterno è completamente invasa da muffe che si stanno propagando anche negli angoli e sul soffitto.

Confini

Il Villino a schiera è confinante con i due villini identificati catastalmente al sub 3 e sub 5 con viottolo condominiale con il villino identificato al sub 8, salvo altri.

Il Garage e il magazzino confinante con corsia di manovra, intercapedine, posto auto distinto con il sub. 64, salvo altri.

Dati Catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così distinti:

Villino con annessa area esterna e magazzino: al Foglio n. 19 particella n. 609 sub 4 del Comune di Bracciano (Roma), Località Cisterna, facente parte del Residence Lungolago Cruise, Via Degli Aranci n. 44, piani seminterrato, terra e primo, Z.C. 1, categoria A/7, classe 2, Vani n. 5,5, Rendita catastale Euro 667,52.

Garage: al Foglio n. 19 particella n.609 sub 22 del Comune di Bracciano (Roma), località Cisterna, facente parte del Residence Lungolago Cruise, Via Degli Aranci n.44 sub 22, piano Seminterrato Z.C. 1, categoria C/6, classe 2, Consistenza mq. 34, Rendita catastale Euro 119,40.

Gli immobili risultano intestati alla seguente ditta:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (cf. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);

Condominio

Gli immobili fanno parte della lottizzazione convenzionata Cisterna e attualmente denominata condominio Residence Lungolago Cruise e che vengono corrisposti mensilmente la quota condominiale per le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni (tabella proprietà generali; consumi elettrici e manutenzione viali pedonali e carrabili ecc.), obbligandosi a rispettare il regolamento di condominio allegato all'atto autentificato dal notaio Capecelatro il 19 gennaio 2009 rep. 74,849 registrato a Velletri il 22 gennaio 2009 al n. 230/1T. Dalla documentazione fatta pervenire su mia richiesta per email dallo studio tecnico Orlando in qualità di amministratore del condominio, mi sono accertato dai documenti e dall'ultimo verbale di assemblea del 30 Maggio 2022 che non ci sono esposizioni debitorie nei confronti del Sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che regolarmente sta saldando tramite pagamenti rateali mensili le rate ordinarie.

Inoltre si è potuto verificare dalla documentazione prodotta dall'amministratore e che si allega in parte, che è in essere una mediazione tra il Condominio Lungolago Cruise ed il consorzio Pontevecchio in riferimento alle quote consortili che vanno dagli anni 2014-2015 e fino agli anni 2018 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal consorzio Pontevecchio al condominio Lungolago Cruise e l'opposizione allo stesso decreto avanzato dal condominio.

7° QUESITO

In risposta si può affermare che è stata accertata la conformità dei dati relativi degli immobili sia del villino che del garage e che sono risultati conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento in merito al piano, al numero interno, ai dati catastali, ai confini e all'indirizzo.

8° QUESITO

Lo stato attuale del villino e del garage che nonostante siano comunicanti tra loro sono state accatastate singolarmente, corrispondono perfettamente alle planimetrie catastali depositati presente presso gli uffici tecnici erariali di Roma nel Comune di Bracciano.

9° 10° QUESITO

Regolarità edilizia

Il fabbricato dove è ubicato l'appartamento oggetto della presente relazione tecnica da Piano Regolatore Generale del Comune di Bracciano ricade nella lottizzazione convenzionata denominata Cisterna approvata dalla regione Lazio prot. 2321/99 del 29/04/1998 e successivamente dal Consiglio Comunale nella seduta del 30/04/1999 con Delibera n.33, nella zona dove insistono immobili avente destinazione d'uso funzionale, residenziale di completamento, che i proprietari dei lotti di terreno ricadenti in detta lottizzazione, con atto a rogito Notaio Rita Maria Fiumara del 29 Settembre 1999 rep. 17,709, registrato a Roma il 13 Ottobre 1999 al n. 41219/1B hanno costituito il consorzio "Pontevecchio" allo scopo di attuare il completamento del piano di lottizzazione ed assumere a proprio carico la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione che il Comune con il

Consorzio hanno stipulato una convezione urbanistica per regolare la lottizzazione.

Inoltre l'area da PTP della Regione Lazio ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi del D.M. 23/10/1960 Zona di PTP Ambito n. 3 aree sottoposte a vincolo paesistico e con la quale sono stati approvati i Piani Territoriali Paesistici della R.L., sottoposte a tutela orientata ed al nulla-osta da parte della Soprintendenza Per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per i provvedimenti di cui all'art.159, comma 1, D.lgs 222,01,2004 n. 42, con particolare riferimento al D.lgs n. 490 del 29/10/1999, (testo Unico delle disposizioni legislative in materia di BB.CC.AA.), alla Legge 08/08/1985 n. 431 art. 1-ter e 1quiquies, e alle leggi 18/05/1989 n. 183, 06/12/1991 n. 394, R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926 e a qualsiasi provvedimento di istituzione di vincoli di qualsiasi natura.

Il fabbricato identificato sul piano di Lottizzazione al Lotto n. 7 è stato realizzato con Permesso di Costruire numero 210 del 19 Dicembre 2006 e successivo Permesso di costruire n. 101/2007 volturato al P.C. 210/2006 alla Società BA.TA Costruzione Srl del 08/06/2007 e rilasciata all'architetto Barbara Bonetti amministratore unico della società, e DIA Protocollo 33640 del 26/08/2008 con Delibera Comunale n.39118 del 23/09/2008, a seguito della Determinazione della Regione Lazio n. B032 del 22 Febbraio 2005 il quale autorizzava l'esecuzione delle opere ai sensi dell'art.146, comma 2 del D.Lgs 22/01/2004 n.42 ai soli fini ambientali e paesaggistici. Successivamente in data 27-01-2009 con prot. n. 2681 il Comune di Bracciano autorizzava ad allacciare alla fognatura pubblica lo scarico degli immobili.

Dalla verifica eseguita presso gli uffici Comunali il fabbricato realizzato sul lotto n.7 è stato dichiarato agibile dal tecnico Geom. Marco Sborzacchi in data 08/05/2009 avendo allegato tutta la documentazione necessaria ed eseguito il sopralluogo in data 05/05/2009 verificando la conformità del progetto approvato e la prosciugatura delle murature e sulla considerazione che sono decorsi i tempi previsti dall'ex art. n. 4 commi 2-3 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425 dalla presentazione della domanda di Agibilità, senza che l'amministrazione abbia provveduto ad emettere il relativo provvedimento, e visto l'art. n. 25 comma 4 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 attestava l'agibilità degli immobili.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio urbanistica e mediante il rilascio di una copia delle licenze edilizie si è verificato la rispondenza dello stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento sia con i progetti approvati sia con le planimetrie catastali, e che sono risultati conformi.

11° QUESITO

Dalle verifiche eseguite non sono state rilevati procedimenti giudiziari su gli immobili in questione oggetto di pignoramento ad eccezione della mediazione in essere tra il condomino Residence Lungolago Cruise e il Consorzio Pontevecchio.

12°13° QUESITO

Attualmente l'appartamento come dichiarato nella fase di sopralluogo è occupato dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx .

14° QUESITO

Dopo gli accertamenti presso gli uffici tecnici ed urbanistici del Comune di Bracciano non si sono stati riscontrati vincoli o oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, né l'esistenza di usi civici ai sensi dell'art.6 L.R. n.59/95 che né possano pregiudicare l'inalienabilità o di indivisibilità, con la quale per quest'ultimo su una mia specifica richiesta il Comune attestava che l'area distinta al catasto del Comune di Bracciano al foglio n. 19 particella catastale n. 609 **non è gravata da usi civici**.

15° QUESITO

Sulla scorta della documentazione reperita presso le agenzie territoriali si è potuto accertarsi che all'atto della notifica del pignoramento del 15/05/2021 la parte esecutata il Sig. xxxxxxxxxxxx risulta essere unico proprietario degli immobili pignorati in forza dell'atto di compravendita del 29/11/2012 con la società BA.TA. Costruzioni srl.

16° QUESITO

Il villino è interamente pignorato e a riguardo della divisibilità posso rispondere che non può essere diviso in più unità immobiliari per le modeste dimensioni di mq. 58,00 del solo piano terra dichiarato abitabile essendo gli altri due piani considerarsi degli ambienti al servizio dell'unità immobiliare principale.

17° QUESITO

Stima

Per la determinazione del valore complessivo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si adotta sia il procedimento analitico (capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione), sia quello sintetico-comparativo, sulla scorta di una sommaria indagine condotta in zona per immobili simili e che possiedono le stesse caratteristiche.

I due criteri sono di seguito descritti.

- Per la **stima analitica** il sottoscritto a seguito di una sommaria indagine condotta personalmente sul posto e prendendo in esame appartamenti simili a quello in oggetto, ritiene opportuno stimare un canone mensile compreso tra € 600,00 ed € 700,00, da cui per media matematica ne deriva un canone pari ad € 650,00 (seicentocinquantaeuro/00) mensili.

Pertanto applicando un saggio di capitalizzazione del 4,00 % (abitazione di tipo civile) che si ritiene possa rappresentare quell'insieme di tutte le condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 10% per tener conto delle spese di parte padronale (spese per servizi di uso comune, manutenzione, IMU, imposte varie ecc) si ricava il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_1 = € 650,00 \times 12 \text{ mesi} \times 0,90 / 0,040 = € 175.500,00$$

- Si procede alla determinazione del valore di mercato con il metodo del confronto, detto anche della **comparazione** diretta, tale metodo tiene conto di tutte quelle condizioni (posizione, tipologia, caratteristiche costruttive, stato d'uso e attuale di manutenzione e conservazione) giungendo a determinare il valore sulla base di immobili ricadenti nella stessa zona, con analoghe destinazioni d'uso e con caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto,

nonché prendendo in considerazione i prezzi dell'osservatorio Immobiliare e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Del Territorio adeguatamente compensati.

Le dimensioni normali del villino, la posizione ubicato in una zona tranquilla di lottizzazione di affaccio sul lago, vicino alla strada provinciale per un accesso immediato ai vari servizi principali e alle rive del lago e alla città di Bracciano può considerarsi un'ottima occasione per un eventuale investimento.

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può sinteticamente stimare un valore venale attuale pari a € 1.500,00 per ogni metro quadrato utile di superficie ma che però dovrà essere detratto un 15 % del valore per lo stato di conservazione e manutenzione e per le spese che si dovranno affrontare annualmente se non vengono completamente risolti i difetti riscontrati, ma che sicuramente, anche se non sarà facilmente risolvibile, renderanno migliore l'aspetto estetico ed igienico nonché di salubrità e di vivibilità degli ambienti interni.

Calcolata la superficie con misure assunte sul posto e applicando i coefficienti riduttivi e/o maggiorativi suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza si è determinato quanto segue:

- Appartamento	PT	mq. 58,00
- Sottotetto	P.1	mq. 29,00 (ridotto ad un mezzo dei 58,00 mq.)
- Magazzino	al P.S	mq. 25,00 (ridotto ad un terzo dei 75,00 mq.)
- Garage	al P.S	mq. 8,75 (ridotto ad un quarto dei 35,00 mq.)
- terrazzi e portico		mq. 22,83 (ridotto ad un quinto dei 114,15 mq.)
- Area esterna		mq. 5,70 (ridotto ad un decimo dei 57,00 mq.)
TOTALE		mq.149,28

$$V_2 = \text{mq. } 149,28 \times \text{€ } 1.275,00 = \text{€ } 190.332,00$$

Calcolando infine la media tra valori determinati mediante i due metodi, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato finale dell'unità immobiliare in esame e delle sue attuali condizioni d'uso e manutenzione.:

$$V_F = (\text{€ } 175.500,00 + \text{€ } 190.332,80) / 2 = \text{€ } 182.916,25$$

CONCLUSIONI

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può asserire che nel mese di Aprile-Maggio 2023 il più probabile valore di mercato arrotondato per eccesso è di:

EURO 183.000,00 (Centoottantatremila/00 Euro)

La presente relazione viene trasmessa per posta elettronica al creditore procedente e al debitore, per presa visione. Il sottoscritto provvederà ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire, con le modalità previste, nel termine di 15 giorni.

Il perito
Geom. Antonio Pietrafesa

La presente relazione definitiva viene depositata in data 18 Maggio 2022 presso il Tribunale di Civitavecchia in forma elettronica.

Con quanto sopra espresso si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferito, si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la giusta soluzione della causa di cui si tratta e si rimane a completa disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale delucidazione e chiarimento

Si allega:

- descrizione del bene (allegato 1) ;
- ispezione Ipotecaria, visura e planimetrie catastali (allegato 2) ;
- documentazione fotografica (allegato 3) ;
- documentazione urbanistica (allegato 4);
- planimetria dell'immobile (allegato 5)
- verbale di accesso (allegato 6)
- certificati di stato civile (allegato 7)
- Attestato di qualificazione energetica e dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (allegato 8)
- Atto di proprietà e documenti condominiali (allegato 9)
- Attestazione di inesistenza usi civici (allegato 10)
- Documenti condominiali (allegato 11)
- Specifica delle competenze (allegato 12) .

Data 18/05/2023

Il perito
Geom. Antonio Pietrafesa

Verbale di deposito perizia

Il giorno 18 del mese di Maggio 2023 si è presentato presso la cancelleria del Tribunale il Geometra Antonio Pietrafesa CTU nella procedura esecutiva promossa dalla Soc BERENICE SPV srl – contro – il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx ed ha presentato il proprio elaborato peritale composto da n. 15 pagine.

Il cancelliere

Il perito
Geom. Antonio Pietrafesa