

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Tribunale di Velletri

Sezione Esecuzione Immobiliare

N.R.G.E. N. 334/2015

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT RICCARDO AUDINO

RELAZIONE DEL CTU RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

CAUSA PROMOSSA DA [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI [REDACTED]

Il sottoscritto **Architetto e Consulente Immobiliare José David Haboba Ruiz**, iscritto al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione ai sensi della legge 39/89, dell'art 18 della legge 57/01 e del regolamento di attuazione di cui al DM 452/90 al numero 8182-1 e 8182-3 della CCIAA di Roma, con studio in Genzano di Roma (Rm) Via Gen Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 26, ha prestato giuramento di rito il 13 gennaio 2016 in qualità di C.T.U, per l'affidamento dell'incarico da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott Riccardo Audino. Udienza in data 8 giugno 2016.

Il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art 173 bis del c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)



In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione presente nel fascicolo.

Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue:

Nell'Atto di Pignoramento notificato ai debitori consegnandone copia, promosso dalla [REDACTED] è premesso che:

- Con atto di pignoramento notificato in data 16.05.2015 e 27.05.2015 l'istituto istante ha intimato al sig. [REDACTED] al pagamento del credito derivante dal mutuo fondiario n. 00/1534/51 rep 39.675 del 03/04/2007 con formula esecutiva del 06/04/2007.
- Che l'atto di Precetto ed il predetto titolo provvisoriamente esecutivo venivano ritualmente notificati in data 09/04/2015 e 11/02/2015 e sono rimasti del tutto infruttuosi.
- Che con l'atto di pignoramento la [REDACTED] assoggetta a pignoramento l'immobile sotto descritto.

L'atto di Pignoramento è trascritto in conservatoria del RR. II. di Roma 2 in data 26 giugno 2015 al numero 25.413/18.357 di formalità relativamente alla piena proprietà dell'unità immobiliare così meglio descritta:

- Locale deposito sito nel Comune di Nettuno (Rm) Via Aldo Moro n. 32 posto al piano primo sottostrada della Scala "C". Detta unità immobiliare era già censita al N.C.E.U. del Comune di Nettuno (Rm) al foglio 31 Particella 1496 sub 584. La particella 1496 del Foglio 31 risulta soppressa giusta variazione n. 35036.1/2012 in atti 02.04.2012 prot. RM 0367767 e quindi a seguito l'immobile era censito al Foglio 31 Particella 2420 Sub 584, Categoria Catastale C/2 classe 3 consistenza 153 mq, superficie catastale totale 175 mq rendita catastale € 624,24 Piano S1. A seguito dell'aggiornamento catastale incaricato dal sottoscritto l'immobile risulta ad oggi censito al **Foglio 31 Particella 2420 Sub 599, Categoria Catastale C/2 classe 3 consistenza 249 mq, superficie catastale 250 mq rendita catastale € 1.015,92 PS1, in ditta [REDACTED]**

a favore della [REDACTED] contro l'esecutato.

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c., è costituita da Relazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'art 567 comma 2°, c.p.c. e dalla Relazione Preliminare dell'Avvocato Maria Sorrentino del 11 gennaio 2016.

Nella relazione preliminare è riportato altro intervento sul bene pignorato ai sensi dell'art 498 cpc e cioè:

- *Ipoteca giudiziale a favore del Condominio Via Aldo Moro n. 32 di Nettuno iscritta in data 16 maggio 2012, decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Anzio in data 13 gennaio 2012 rep 142.*

La piena proprietà dell'immobile espropriato è pervenuto al debitore per averlo acquistato dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio [REDACTED] in data 3 aprile 2007 repertorio n. 39.674 raccolta n. 21.755.

Al Sig. [REDACTED] è pervenuto per averlo acquistato dalla [REDACTED] srl con atto di compravendita del Notaio Luigi Rossi di Roma in data 4 maggio 1979 repertorio n. 1605 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 maggio 1979, al n. 9527 di formalità.



Lo scrivente CTU ha provveduto alla richiesta ed estrazione della visura storica per immobile, planimetria catastale ed estratto di mappa presso l'agenzia del territorio e dell'atto di provenienza del debitore presso l'archivio notarile di Roma.

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

L'accesso è stato concordato mediante telegramma, ma il debitore non si è presentato all'appuntamento fissato. Attraverso la richiesta di accesso forzato e del Comando di Polizia di Anzio e Nettuno è stato fissato un secondo appuntamento inefficace ed un terzo ancora che ha permesso il sottoscritto di fare il sopralluogo interno all'immobile in oggetto, con la collaborazione di un vicino che ha avuto le chiavi dalla madre dell'esecutato, sottoscrivendo il verbale di accesso in allegato.

L'immobile espropriato è costituito da un locale deposito posto al piano interrato facente parte di un complesso di tre palazzi di piani n. 7 incluso il piano interrato ed il piano terra, ubicato nel Comune di Nettuno (Rm). Trattasi di una ZONA RESIDENZIALE della città di Nettuno. La località si trova in provincia di Roma a 45 minuti del GRA.

Consistenza: Il locale posto al piano interrato è formato da due locali molto grandi, tre locali piccoli, bagno e due ripostigli. Si accede attraverso unico ingresso con cancello basculante carrabile e cancello pedonale, dalla rampa esterna dell'edificio alla quale si accede mediante cancello carrabile automatico. L'intero complesso immobiliare composto da 3 palazzine è composto da n. 50 appartamenti circa e diversi box auto posti nel piano interrato.

Caratteristiche costruttive e rifiniture

La **struttura** dell'intero fabbricato è in cemento armato. I solai sono anch'essi in latero-cemento armato.

Rifiniture: I **Pavimenti interni** sono a marmitta, le **Pareti interne** con intonaco civile tinteggiati, gli **Infissi** sono in ferro. L'ingresso è attraverso cancello carrabile basculante/cancelletto pedonale, entrambi in ferro, **Apparecchi igienico sanitari- rubinetteria** degli anni '70. **Pavimento esterno dell'area "box auto" in cemento.** **Impianti:** l'immobile è dotato di impianto elettrico formato da diverse prese e punti luci; impianto di adduzione d'acqua, impianto di scarico. Non sono state reperibili le certificazioni di conformità degli impianti che comunque sono degli anni '70. **Muri esterni del palazzo in cortina.**

Condizioni generali dell'unità immobiliare: lo stato attuale di conservazione è **pessimo** con rifiniture degli anni '70, infissi arrugginiti e pavimento rovinato. Il locale si presenta occupato di varie cose in stato di abbandono.

La superficie lorda commerciale dell'immobile era di MQ 175 risultanti dalla visura e planimetria catastale, ma di fatto i **MQ COMMERCIALI REALI** dell'unità destinata a locale deposito (compresi i muri interni ed esterni) sono **MQ 249.**

La superficie calpestabile netta dell'unità immobiliare non residenziale è di MQ 231 (senza considerare i muri – né interni né esterni) e senza considerare aree di pertinenza ed è così composta:

- Area a) 83 mq composta dalla superficie ottenuta dalla chiusura della rampa risultante dal permesso a costruire e successiva variante rilasciata dal Comune di Nettuno denominata da planimetria in allegato (A) come stanza 1 e 2.
- Area b) 63 mq composta dalla superficie sottostante la palazzina derivante dal permesso a costruire e successiva variante rilasciata dal Comune di Nettuno denominata da planimetria in allegato (A) come stanza 3, 4, 5, 6.
- Area c) 85 composta dalla superficie ricavata da ulteriore scavo e quindi non risultante nel permesso a costruire denominata da planimetria in allegato (A) come stanza 7, 8, 9.

Totale = 231 mq. L'altezza utile del locale è di Mt 3,00 nella stanza 1/3/4 e di Mt 2,70 nelle altre stanze.

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

La descrizione del bene nell'atto di pignoramento NON E' CONFORME a quella rilevata dallo scrivente, ma ha in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato. Per cui i dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Nettuno (Rm) in Via Aldo Moro n. 32 Piano 1 Sottostrada Scala "C" censita al N.C.E.U. al Foglio 31 Particella 2420 Sub 599 categoria C/2 classe 3 consistenza 249 mq, superficie catastale totale 250 mq rendita catastale € 1.015,92.

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

Il sottoscritto incarica l'aggiornamento catastale inserito in data 24/03/2016 protocollo n. RM0178154/2016. Per il completamento della regolarità urbanistica dell'immobile presso il Comune di Nettuno (Rm) sarà necessaria la presentazione del Permesso in Sanatoria riguardante la difformità esistente in quanto una parte della superficie dell'immobile in oggetto è ricavata da ulteriore sbanco del terrapieno e/o superficie coperta della rampa condominiale. Considerando di essere nel piano interrato non aumenta la cubatura. La parte abusiva di ampliamento costruita nel piano interrato è considerata nella valutazione e descrizione del bene perché sanabile ai sensi degli artt 36 e/o 37 del D.P.R. 380/01 come risulta dalla planimetria in allegato e da planimetria catastale aggiornata, a cura e spese dell'aggiudicatario.

- 5) **Indicare** l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato ricade in zona F1 di completamento residenziale del P. R. G. di Nettuno.

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

Agli atti del Comune di Nettuno è stata rinvenuta la licenza edilizia rilasciata in data 31 agosto 1968 n. 3219 e successiva variante approvata il 20 febbraio 1970 delibera n. 3219 rilasciata il 16 marzo 1970 dal Sindaco del Comune di Nettuno. Dal fascicolo completo risultante nel Comune di Nettuno ci sono pratiche di Sanatoria che riguardano diversi immobili, tra cui la pratica di Condono Edilizio Protocollata al N. 18.742 del 30 settembre 1986 riguardante una Superficie NON RESIDENZIALE di mq 400 circa della quale il sottoscritto, in mancanza di elementi grafici depositati non può essere certo che l'immobile in oggetto faccia parte o meno della superficie sanata. Quindi si ritiene opportuno considerare l'immobile in oggetto come DA SANARE.

Non sussistono vincoli ambientali o artistici o di bosco e la superficie abusiva non crea nuova cubatura perché completamente al piano interrato dell'edificio.

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

L'immobile oggetto del pignoramento dovrà essere venduto in un unico lotto costituito dalla piena proprietà dell'unità immobiliare riportata negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Nettuno al Foglio 31 Particella 2420, Sub 599 categoria C/2 classe 3, Consistenza 249 mq e superficie catastale 250 mq Rendita Catastale € 1.015,92 PS1 – intestato a SCHIRO' Bruno.

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

L'immobile è pignorato in quota 100% della piena proprietà e NON è divisibile.

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

In sede di accesso l'immobile è risultato libero da persone e pieno di cose abbandonate con il possesso a favore della madre del debitore.

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

Fattispecie non riguardante l'immobile pignorato.

- 11) **Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. **Accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali (segnalando se gli stesso resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). **Rilevare** l'esistenza di

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Per quanto è stato possibile accertare, per l'immobile espropriato non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

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

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.

- a) **Metodo Analitico** mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Tale metodo basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:

Determinazione del **REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R)** ordinario della zona

Canone di Locazione/mese (presunto): 4 €/mq x MQ 249 = € 1.000/mese

Canone di Locazione/annuo (presunto): € 1.000 x 12 = € 12.000 circa che rappresenta il **reddito medio annuo lordo**

Determinazione delle **SPESE MEDIE ANNUE (S)**

Le spese medie riguardante lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta

$$(R) = 12.000 - 30\% = € 8.400,00$$

Scelta del **SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 5,00 %**

Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 8.400 / 0,05 = € 168.000,00$

Quindi il valore di mercato seguendo il **METODO ANALITICO** è di **€ 168.000,00**

- b) **Metodo Sintetico** mediante la determinazione del "più probabile" valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliare della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

Si ritiene di poter formulare quale **prezzo unitario medio (P)** il valore pari a Euro 800 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (**V**) moltiplicando la **Superficie complessiva (Sc)** dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc = 249 mq; P = € 800. Secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e l'osservatorio della Fiaip – Federazione di agenzie immobiliari - il prezzo minimo è 1.100 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.400 €/mq per cui considerando lo stato di poca conservazione dell'immobile e della situazione circostante, si ha scelto un prezzo minimo che viene minimizzato in virtù della superficie così grande dell'immobile in oggetto a € 800/mq.

Quindi considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione, la superficie media ben al di sopra di 100 mq ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato di è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 800 €/mq.

$Sc \times P = 249 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = \text{€ } 200.000,00$ circa

Quindi il valore di mercato seguendo il **METODO SINTETICO** è di **€ 200.000**

La **MEDIA** delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

$168.000 + 200.000 = 368.000/2 = \text{€ } 184.000$

Detrazioni

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile del decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07) viene applicata una detrazione del 10 % del Valore di Stima = € 20.000,00

(-) Per il debito con il condominio, accertati in data 16 febbraio 2016 con l'amministrazione del condominio, studio Comanda, viene applicata una detrazione di € 10.000,00

(-) Per la regolarità urbanistica dell'immobile presso il Comune di Nettuno viene applicata una riduzione di oneri urbanistici, spese amministrative e spese tecniche di € 18.000,00

Valore Totale = $184.000 - 20.000 - 10.000 - 18.000 = \text{€ } 136.000$

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 136.000,00 (Euro Centotrentaseimila/00).

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

13) **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando almeno dieci giorni prima** dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art 569 c.p.c.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

14) **Inviare** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode

eventualmente nominato, **almeno quarantacinque giorni prima** dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato

Il CTU **provvederà ad inviare nelle forme di rito, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, entro 45 giorni antecedenti alla data di udienza fissata, per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.**

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

Il CTU **interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita ai fini di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazioni da parte del creditore procedente e/o del debitore.**

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

Il CTU **provvede ad allegare la documentazione fotografica richiesta.**

17) **Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

Alla relazione sono allegati: **riepilogo per il bando d'asta con la descrizione bene, la planimetria catastale del bene, la visura catastale, l'atto di provenienza ai debitori, relazione preliminare, il verbale di accesso, la documentazione fotografica e sommario delle operazioni svolte.**

18) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso

Si sono verificati ostacoli all'accesso in virtù dell'assenza del debitore, ma risolti in breve tempo e senza ulteriori problemi.

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

La 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 sono allegati su foglio a parte ed in triplice copia alla presente.**

20) **Allegare attestato di Certificazione Energetica (APE)**

Non è necessario allegare l'APE dell'immobile in oggetto.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto l'esperto così conclude:

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare 334/2015.

Promosso da

Sito nel Comune di Nettuno (Roma) in Via Aldo Moro n. 32 dovrà essere venduto in un unico lotto costituito dalla piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da un locale deposito posto al piano seminterrato di un complesso immobiliare costituita da tre palazzine e quindi sottostante alla Scala "C" con ingresso attraverso cancello carrabile basculante e cancello pedonale in ferro, dagli spazi comuni di manovra con ingresso attraverso cancello carrabile automatico condominiale. L'immobile è composto da 4 stanze, 2 ripostigli e bagno. Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno al foglio 31 Particella 2420 sub 599 Categoria Catastale C/2 Classe 3 Consistenza 249 mq Superficie catastale totale 250 mq Rendita Catastale € 1.015,92.

VALORE STIMATO € 136.000,00 (Euro Centotrentaseimila/00).

Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura



Allegati

- Documentazione fotografica (Allegato 1)
- Verbale di Accesso e Sopralluogo (Allegato 2), Verbale di Accesso forzato (Allegato 2')
- Mappa Urbana (Allegato 3)
- Planimetria Catastale precedente (Allegato 4), Planimetria Catastale aggiornata (Allegato 5)
- Visura Storica Catastale (Allegato 6), Visura Catastale aggiornata (Allegato 7)
- Licenza a Costruire e Successiva Variante rilasciata dal Comune di Nettuno (Allegato 8)
- Richiesta di Condonò Edilizio (senza conferma che l'immobile pignorato faccia parte degli immobili in oggetto) (Allegato 9)
- Planimetria Aggiornata del Locale con calcolo di superficie (Allegato 10)
- Atto di provenienza ai debitori (Allegato 11), Atto di mutuo (Allegato 12)
- Situazione contabile condominiale (Allegato 13)
- Relazione Preliminare dell'Avv Sorrentino (Allegato 14)
- Verbale di Giuramento (Allegato 15)
- Riepilogo per il bando di vendita con la descrizione del bene (Allegato 16)
- Copie ricevute raccomandate A/R dell'invio dell'elaborato e degli allegati alle parti (Allegato 17)

Svolgimento dell'incarico

Il sottoscritto C.T.U. ha dato corso delle operazioni peritali come segue:

- * Il giorno 13/01/2016 presta giuramento di rito presso il Tribunale di Velletri.
- * Il giorno 15/01/2016 ha avuto dall'Ag del Territorio la visura storica, mappa urbana e planimetria.
- * Il giorno 26/01/2016 ha ricevuto da parte dello studio Notarile Sandro Pantaleo la copia dell'atto di provenienza e dell'atto di mutuo.
- * Il giorno 14/01/2016 invia telegramma al debitore per appuntamento di sopralluogo
- * Il giorno 19/01/2016 ha presentato istanza di accesso forzato all'immobile
- * Il giorno 22/01/2016 ha ricevuto l'istanza di accesso forzato firmata da parte del Tribunale
- * Il giorno 16/01/2016 ha ricevuto da parte dell'amministratore del condominio la situazione contabile.
- * Il giorno 17/01/2016 ha inviato al Ufficio Protocollo del Comune di Nettuno la richiesta di accesso agli atti.
- * Il giorno 19/01/2016 ha realizzato il primo sopralluogo all'immobile in oggetto.
- * Il giorno 24/01/2016 ha realizzato il secondo sopralluogo all'immobile in oggetto.
- * Il giorno 03/01/2016 ha ricevuto da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Nettuno la copia della Licenza Edilizia con le successive varianti.
- * Il giorno 24/01/2016 ha incaricato l'aggiornamento catastale presso l'ufficio del Catasto.

Genzano di Roma, 5 aprile 2016.-

José David **HABOBA RUIZ**
architetto e consulente immobiliare