

STUDIO TECNICO GEOM. ALESSIO CIORBA
VIA M. CERVINO n. 129 - 01100 VITERBO
TEL. E FAX 0761- 971814 e 3479612869
e-mail geom.alessiociorba@gmail.com

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 376/13 alla quale sono riunite R.G.E.
n. 377/2013 promossa da Cassa di Risparmio Orvieto contro [REDACTED]
[REDACTED] e R.G.E. n. 17/2014 promossa da UNICREDIT s.p.a. contro Dello
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 05/05/2016

Viterbo li 07 Marzo 2016

IL C.T.U.
GEOM. ALESSIO CIORBA

Studio Tecnico Ciorba

Pagina 1

Firmato Da: CIORBA ALESSIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ca11f6ff53270899ae90bbbd02bcb8a25



ESECUZIONE IMMOBILIARE R. G. E. n. 376/13 alla quale sono riunite
R. G. E. n. 377/2013 promossa da **Cassa di Risparmio Orvieto** contro
e **R. G. E. n. 17/2014** promossa da **UNICREDIT**
s. p. a. contro

Su incarico del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Illustrissima Dottoressa Chiara Serafini, il sottoscritto geometra Alessio Ciorba iscritto al n. 1185 dell' Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo , con studio tecnico in Via M. Cervino n. 129 - 01100 Viterbo , in data 27/06/2014 veniva nominato C.T.U. inviato per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei seguenti quesiti all'Udienza del 05/05/2016;

Disposizioni Generali:

COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.

Che l'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a :

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), mediante l'esame della documentazione in atti;
2. **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **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, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. **Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc...);



8. **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;
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignoramenti parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'indicativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e /o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per 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; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale..) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
15. **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;
16. **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;



17. **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 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 (registri con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
18. **ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato;** si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
19. **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (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 alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);**
20. **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibile al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
21. **determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito asteguidiziarie.it, 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se 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;**
22. **segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;**
23. **Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;**
24. **invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telettrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;**



25. **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo 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 la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
26. **intervenga in ogni caso** 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. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
27. **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
28. **alleggi** 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 comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
29. **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
30. **alleggi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene;
 - b. la visura catastale attuale;
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
 - d. 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;
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
 - f. copia atto di provenienza;
 - g. quadro sinottico triplice copia;
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.



DOCUMENTAZIONE RICEVUTA

Si elenca tutta la documentazione consegnatomi al momento del giuramento:

- Visure ipotecarie.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 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), mediante l'esame della documentazione in atti

Tutta la documentazione ricevuta risulta essere completa ai fini della individuazione del bene pignorato.

Quesito 2:

- Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione

Sono state fatte visure aggiornate riguardo all'immobile oggetto di pignoramento, attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo - Sezione Fabbricati del Comune di Vignanello al N.C.E.U. al foglio 9 con la particella 521 sub. 6 ed è graffato con le particelle 522 sub. 7 e p.lia 523 sub. 5.

L'Unità Immobiliare in oggetto, sita nel Comune di Vignanello in Provincia di Viterbo, più precisamente in Via Vittorio Olivieri n.88, piano terra e primo, è distinta catastalmente come da seguente tabella:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Vignanello	9	521	6	A/4	1	7,5 vani	€ 290,51
Vignanello	9	522	7				
Vignanello	9	523	5				

Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Proprietà
		Proprietà per 1/1



Quesito 3:

- Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati

Il bene attualmente è censito al foglio 9 con la particella 521 sub. 6 ed è graffato con le particelle 522 sub. 7 e particella 523 sub. 5. L'attuale situazione catastale è stata generata dalla soppressione delle vecchie particelle: 522 sub. 6, particella 523 sub. 4 e particella 521 sub. 5 le quali a loro volta provengono dalla soppressione di n. 3 precedenti particelle: 523 subalterno 1, particella 522 subalterno 1 e particella 522 subalterno 2.

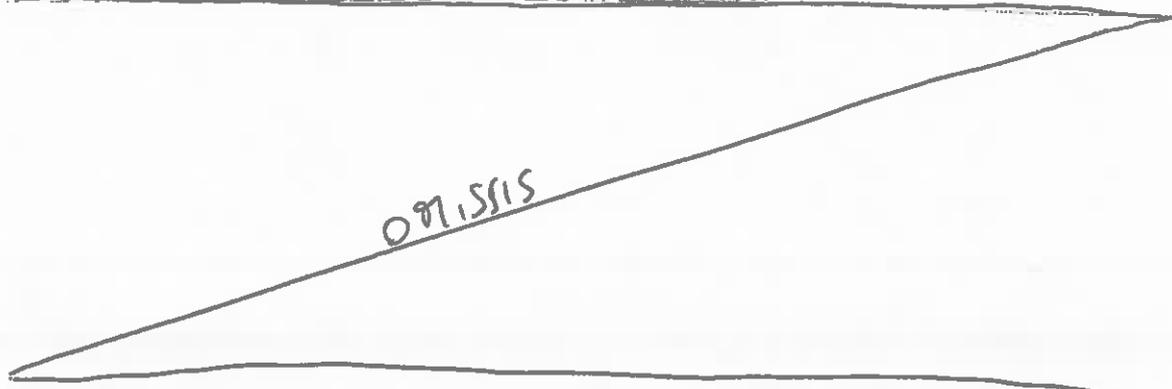
Storica dell'Immobile:

L'appartamento oggetto di valutazione è distinto presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo - Sezione Fabbricati del Comune di Vignanello (VT) al foglio 9 particella 521 sub. 6 graffato con la particella 522 sub. 7 e particella 523 sub. 5.

Il bene ha subito una fusione immobiliare sia dal punto di vista catastale che urbanistico, infatti le 3 particelle graffate tra loro provengono da n. 3 compravendite eseguite in tempi diversi dall'attuale intestataria dell'immobile.

La particella 521 sub. 6 del Foglio 9 del Comune di Vignanello (VT) ha subito delle variazioni catastali a ritroso quali al fine di raggiungere oggi la sua identificazione, mentre originariamente prima della soppressione acquistata con atto di compravendita al foglio 9 particella 521 sub. 5 allora all'attuale intestataria.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietaria con Atto Pubblico di Compravendita del 07/04/2008 rogante notaio in Orte (VT) Lauretta Casadei repertorio n. 26861 raccolta n. 11531, registrato a Viterbo al n. 4843/IT in data 08/04/2008.



La particella 522 sub. 7 del Foglio 9 del Comune di Vignanello (VT) ha subito la variazione catastale a ritroso quale al fine di raggiungere oggi la sua identificazione catastale, tramite fusione immobiliare e cambio di destinazione d'uso generando così la particella 522 sub. 6 (soppressa prima dell'attuale subalterno) mentre originariamente erano n. 2 particelle acquistate con Atto Pubblico di Compravendita al Foglio 9 particella 522 sub. 1 e la particella 522 sub. 2 allora dall'attuale intestataria.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietaria con Atto Pubblico di Compravendita del



25/03/1998 rogante notaio in Vignanello (VT) Cesare Kechler Ferrari repertorio n. 27822
raccolta n. 11280, registrato e trascritto a Viterbo il 03/04/1998 al n.2563 di formalità.

omissis

La particella 523 sub. 1 del Foglio 9 del Comune di Vignanello (VT) ha subito la variazione catastale a ritroso della particella, quale al fine di raggiungere oggi la sua identificazione catastale, tramite cambio di destinazione d'uso da rimessa ad abitazione generando così la particella 523 sub. 4 (soppressa prima dell'attuale subalterno) mentre originariamente acquistata con atto di compravendita al foglio 9 particella 523 sub. 1 allora all'attuale intestataria.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietaria con Atto Pubblico di Compravendita del 17/06/2004 rogante notaio in Vignanello (VT) Cesare Kechler Ferrari repertorio n. 37902 raccolta n. 15729, registrato e trascritto a Viterbo il 29/06/2004 al n.4414 volume IT.

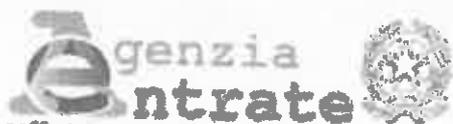
omissis

accertata.

Note:

La particella 523 sub. 4 venne graffiata con la particella 522 sub. 6 dall'attuale intestataria per Variazione Della Destinazione del 10/08/2004 n. 25627.1/2004 in atti dal 10/08/2004 (protocollo n. VT0119985) RIMESSE- ABITAZIONE.

Allegati:



Ufficio Provinciale di VITERBO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 18/03/2016 Ora 19:39:07

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T 287967 del 18/03/2016

Inizio ispezione 18/03/2016 19:39:04

Tassa versata € 3,60

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 777

Registro particolare n. 678

Data di presentazione 21/01/1985

La formalità e' stata validata dall'ufficio

MISSISSIPPI

Quesito 5:

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, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

E' stata acquisita la mappa censuaria del foglio 9 particella n. 522 oltre alle particelle 521 e 523 del Comune di Vignanello (VT) in scala 1:1000, estratto di mappa in allegato.

Quesito 6:

Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

L'esecutato è un imprenditore , vedi certificato rilasciato dalla camera di commercio.

Quesito 7:

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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'immobile, ricadente nel Comune di Vignanello, in Provincia di Viterbo e precisamente in Via Vittorio Olivieri al n. 88 - 01039, e distinto presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo - Sezione Fabbricati del Comune di Vignanello al Foglio 9 particella n. 521 sub. 6 graffato con le particella 522 sub. 7 e p.la 523 sub. 5, ha destinazione d'uso ad abitazione di categoria A/4, di classe 1°, con consistenza di n. 7,5 vani catastali, con rendita di € 290,51, si sviluppa al piano terra e primo, di un edificio di civile abitazione. Il bene è poi internamente così composto: al PIANO TERRA troviamo n. 1 ingresso-soggiorno di 24,06 m², n. 1 cucina di 21,89 m², n. 1 bagno di 5,19 m², n. 1 tinello di 17,04 m² e n. 1 ripostiglio di 10,92 m².

Al PIANO PRIMO invece si trova n. 1 corridoio di 8,19 m², n.1 disimpegno di 1,49 m², n. 3 camere da letto rispettivamente di 18,49 m², 10,37 m² e 15,09 m², n. 2 bagni di rispettivamente 4,15 m² e 3,51 m² oltre a n. 1 balcone di 1,47 m² dal quale si accede dalla camera da letto.

Per quanto riguarda le altezze interne, abbiamo al piano terra un'altezza interna media generale di 2,23 ml, mentre per quanto riguarda il piano primo abbiamo un'altezza interna media generale di 2,73 ml, con una sola camera da letto con un'altezza interna di 2,48 ml.

L'accesso al bene avviene dalla biforcazione secondaria di Via Vittorio Olivieri ovvero da Via Valle Minore.

Il bene si trova a ridosso del centro storico ed è quindi ben servito di servizi sia di carattere pubblico che privato oltre che da una buona rete di viabilità stradale.

La struttura del fabbricato è in muratura portante e la copertura a tetto, ed è costituito da una struttura portante composta da mattoni di pietra tipica locale. Le tramezzature interne sono composte da mattoni forati da 8 cm. Tutte le pareti interne sono intonacate, rasate e tinteggiate. L'accesso principale è composto da un portoncino, le porte interne sono in



legno. Gli infissi esterni sono composti da finestre e porte finestre in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico e termoidraulico, vengono utilizzati termosifoni per il riscaldamento oltre alla presenza di un caminetto. L'utilizzo degli stessi avviene tramite caldaia tradizionale con combustione di gas metano di rete collegata ad un cronotermostato interno. I pavimenti sono in cotto, ad esclusione del bagno dove sono in grès porcellanato. Anche i rivestimenti della cucina son in gres porcellanato.

La suddetta proprietà, si trova in prossimità Centro Storico del Comune di Vignanello e per quanto riguarda i confini, il lato nord affaccia direttamente su Via Vittorio Olivieri, a seguire, su entrambi i lati, sia lato est che lato ovest confina con altre Unità immobiliari, mentre il lato sud affaccia sempre su Via Vittorio Olivieri, ma si tratta di una piccola biforcazione di quest'ultima.

Quesito 8:

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;

Lo stato attuale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, sia alla visura catastale. Inoltre il Comune, la via e il numero civico corrispondono al bene oggetto di pignoramento (vedi visura, planimetria allegata).

Quesito 9:

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignoramenti parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella della planimetria catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi.

Quesito 10:

segnali se l'indicativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi con quello pignorato, pur conservando



autonomi identificativi catastali;

Dall' analisi effettuate si è potuto riscontrare come l'identificativo catastale non includa parti catastali comuni o non pignorate.

Quesito 11:

precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un' unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e /o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

L'immobile in oggetto non deriva da alcuna unica e maggiore consistenza, il bene risulta essere sempre stato suddiviso come si trova attualmente.

Quesito 12:

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per 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; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Sono stati eseguiti a riguardo aggiornamenti catastali in quanto allo stato attuale, in loco, planimetria e visure non coincidevano con lo stato di fatto, si è quindi provveduto ad effettuare un aggiornamento catastale. Il bene attualmente è censito al foglio 9 con la particella 521 sub. 6 ed è graffato con le particelle 522 sub. 7 e p.la 523 sub. 5. L'attuale situazione catastale è stata generata dalla soppressione delle vecchie particelle: p.la 522 sub. 6, p.la 523 sub. 4 e p.la 521 sub. 5, tramite fusione immobiliare.

Quesito 13:

indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale..) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo lo strumento urbanistico l'immobile oggetto di pignoramento ha utilizzazione residenziale.

Quesito 14:

indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;



Il bene secondo l'atto di acquisto/compravendita e dalle dichiarazioni dell'esecutato è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967. Inoltre sono state eseguite opere di ristrutturazione e di fusione immobiliare tramite D.I.A. del 19.01.2007 prot. 525 e D.I.A. del 19.02.2007 prot. n. 425 (vedi documenti ritirati agli atti comunali). Tali comunicazioni comunque non sono conformi tra l'ultimo stato di progetto e lo stato attuale dei luoghi. Secondo il sottoscritto necessita di una D.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 per diversa distribuzione interna. I costi complessivi per la sanatoria e l'oblazione (sanzione comunale e diritti di segreteria sono di € 1.500,00, pratica tecnica parcella professionale comprensiva di iva al 22% oltre a cassa nazionale geometri al 5%, oltre ad € 1.500,00 per oblazione e diritti di segreteria, oltre il costo di costruzione).

Quesito 15:

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;

Secondo il sottoscritto è possibile vendere l'intero immobile in un unico lotto.

Quesito 16:

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;

L'immobile non risulta e non necessita essere divisibile.

Quesito 17:

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 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 (registri con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento della perizia l'immobile risulta essere occupato dagli esecutati, infatti tutti i soggetti risultano essere residenti già in data anteriore al pignoramento.



Quesito 18:

ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

FONTE PER VALUTAZIONI SULLE LOCAZIONI PER IMMOBILI RESIDENZIALI :

Fonte e Tipologia	Valutazione media Osservatorio Immobiliare Locale	Valutazione media Agenzia delle Entrate	Valore Utilizzato per la Stima della locazione
IMMOBILE RESIDENZIALE PIANO TERRA E PRIMO	350,00 €/m2	365,00 €/m2	350,00 €/m2

valore locativo mensile per le abitazioni effettuato tra la media della camera di commercio e dell'agenzia delle entrate € 350,00 mensili, oltre un'indagine di mercato delle agenzie immobiliari che operano sul luogo e su collaborazione con agenzie immobiliari del posto (Casodi Immobiliare e Media-re).

Quesito 19:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (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 alla procedura 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'immobile risulta essere occupato dagli esecutati.

Quesito 20:

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

Non sussistono vincoli artistici né storici né usi civici. Non risulta alcun vincolo di natura condominiale né demaniale.



Quesito 21:

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se 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;

- Il bene oggetto di stima ad uso residenziale è composto da piano terra e primo con una superficie netta complessiva di 140,62 m²

Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione commerciale del bene in oggetto, oltre ad un'analisi accurata dei parametri fisici dell'unità immobiliare, è quello del più probabile valore di mercato, procedendo ad un'indagine di mercato di beni simili alla luce anche della attuale potenzialità commerciale del bene. Per la valutazione del valore di mercato oltre ad un'analisi accurata dei parametri fisici dell'unità immobiliare (criteri di costruzione che caratterizzano l'edificio, le rifiniture, la consistenza, lo stato d'uso, conservazione e manutenzione). Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato, si è altresì proceduto ad un'indagine di mercato di beni simili alla luce anche della attuale potenzialità commerciale del bene.

Le risultanze di detta indagine immobiliare hanno portato a definire per l'abitazione residenziale il più probabile valore di mercato relativamente a unità simili per un valore è pari a 800,00 €/m² (Euro Ottocento/00) per metro quadrato convenzionale, tenendo conto della sua destinazione e dello stato attuale del bene.

Inoltre il parametro utilizzato per la presente Stima è stato determinato dal Sottoscritto eseguendo anche la media dei Valori di Mercato delle avvenute Compravendite dichiarate dai valori minimi e massimi al metro quadrato dall'Osservatorio Immobiliare Locale della Camera di Commercio di Viterbo, oltre alla stessa media dei Valori dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo, oltre alle informazioni ottenute dalle agenzie immobiliari locali e della provincia, operanti sul Comune di Vignanello ed in collaborazione con Agenzie del Posto specializzate nella mediazione della compravendita immobiliari (Casodi Immobiliare, Media-re).

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità sopraindicata, nella sua interezza secondo il sottoscritto si può assumere pari a:

FONTE PER VALUTAZIONI ALLO STATO ATTUALE GENERALE PER IMMOBILI RESIDENZIALI :

Fonte e Tipologia	Valutazione media Osservatorio Immobiliare Locale	Valutazione media Agenzia delle Entrate	Valore Utilizzato per la Stima
IMMOBILE RESIDENZIALE PIANO TERRA E PRIMO	775,00 €/m ²	800,00 €/m ²	800,00 €/m ²

La superficie utilizzata per la stima viene calcolata computando la superficie utile convenzionale dell'unità immobiliare per il valore in euro al m² convenzionale:



Tipologia	Destinazione	Piano	Superficie netta in m2	Parametro €/m2
Abitazione	residenziale	Terra e primo	140,62	800,00

Quindi:

determinazione del più probabile valore di mercato: superficie netta m2 x valore €/m2 =
 140,62 m2 x 800,00 €/m2 = € 112.496,00

Totale Arrotondato: € 112.500,00

(Euro Centododicimilacinquecento/00)
 VALORE DELLA PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI :

€ 112.500,00

Diconsi : (Euro Centododicimilacinquecento /00)

Quesito 22:

segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

L'immobile in oggetto non è in contratto di locazione.

Quesito 23:

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;

La perizia è stata redatta ed articolata come da schema a punti fornito.

Quesito 24:

invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, 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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine



non superiore a quindici giorni della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

La perizia sarà inviata per pec (posta elettronica certificata) e sarà inviata con raccomandata A/R dall'ufficio postale all'esecutato.

Quesito 25:

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo 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 la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Lo scrivente rispetterà ed espletterà tutte le richieste.

Quesito 26:

intervenga in ogni caso 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. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

Lo scrivente sarà presente all'udienza.

Quesito 27:

Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

La relazione di stima sarà depositata e redatta in conformità al G.U. n. 47 del 25.02.2008.

Quesito 28:

alleghi 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) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e



privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Alla perizia di stima verrà allegata documentazione fotografica idonea allo scopo citato.

Quesito 29:

provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Il sottoscritto procede a redigere il quadro sinottico del bene.

Quesito 30:

alleghi alla relazione: a) planimetria del bene, b) la visura catastale attuale, c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, d) 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, e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni), f) copia atto di provenienza, g) quadro sinottico triplice copia, h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Tutti gli allegati sopra richiesti verranno allegati alla perizia di stima, quali:

- Stralcio catastale foglio 9 del Comune di Vignanello;
- Visure storiche Catastali;
- Planimetrie catastali dell'immobile;
- Certificato di variazione catastale;
- Ricerca per codice fiscale eseguita nel registro imprese nella Camera di Commercio della Provincia di Viterbo;
- Tabelle per compravendite immobiliari e locazioni del Comune di Vignanello Osservatorio Agenzia Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e Quotazione della Camera di Commercio;
- Atti di compravendita;
- Documentazione urbanistica;
- Fotografie dello stato dei luoghi;



- Ispezione ipotecaria provenienza;
- Ispezione ipotecaria gravami;
- Visura storica ipotecaria.

Certo di Aver esaurientemente risposto al quesiti postomi, consegno la presente relazione.

Viterbo li, 07 Marzo 2016

Firmato :
geom. Alessio Ciorba

