

A. PREMESSA

Con atto del 20/11/2014 il G.E. nominava il sottoscritto Geom. Sante Sciarretta con studio a Piansano (VT) in Strada Valle dell'Oca, 15 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 919, Consulente Tecnico d'Ufficio del provvedimento in epigrafe, affidandomi il seguente incarico:

1. **Verificare** 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 (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.);
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 luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati 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'identificativo 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 sul piano fisico 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 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; 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 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 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati 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 eseguito 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 opponibili 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 esplicita 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;
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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed 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 prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
25. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza 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, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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 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);
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:

B. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

Verificare 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 i atti

Agli atti risulta allegata certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, redatta in data 03/04/2014 dal Notaio Carlo Pennazzi Catalani in Velletri e depositato in cancelleria in data 17/04/2014

QUESITO N. 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

Si è provveduto ad effettuare le visure aggiornate presso L'Ufficio del Catasto di Viterbo verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto.

Dall'analisi della documentazione catastale si riscontra che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta essere censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana in Via di Corte n.61 e così descritto:

Foglio 30

Particella	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita Catastale
150	10	A/4	3	5,5 vani	340,86

Intestato a :

- *.....* nato in Pakistan il 01/01/1963 C.F.
proprietario per ½
- *.....* nato in Pakistan il 02/02/1954 C.F. .
proprietario per ½

QUESITO N. 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

Unità immobiliare urbana ubicata nel centro storico del Comune di Civita Castellana attualmente identificata N.C.E.U. foglio 30 particella 150 sub. 10.

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere derivata dalla fusione, effettuata in data 19/09/2007, delle due originarie unità distinte in catasto:

- foglio 30 particella 150 sub 6
- foglio 30 particella 150 sub 9

Unità immobiliare foglio 30 particella 150 sub 6

Dal 18/12/1988 al 18/07/2006 il bene risulta essere di proprietà per intero della sig.ra
nata a Magliano Sabina il 22/06/1954.

Il bene è pervenuto all'intestatario con atto di compravendita a rogito Notaio Ventrigia di Civita Castellana in data 18/12/1988 n. 30889 di rep.

Dal 18/07/2006 al 09/10/2007 il bene risulta essere di proprietà per intero del sig.
nato a Viterbo il 06/04/1945.

Il bene è pervenuto all'intestatario con Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Viterbo in data 18/07/2006 n. 683 di rep.

In data 19/09/2007 è stata effettuata la fusione della presente unità con l'unità al sub 9 generando l'unità immobiliare identificata con il subalterno 10.

Dal 09/10/2007 ad oggi il bene risulta essere di proprietà per la quota di ½ ciascuno dei sig.ri
nato in Pakistan il 01/01/1963 e
nato in Pakistan il 02/02/1954.

Il bene è pervenuto all'intestatari con atto di compravendita a rogito Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo in data 09/10/2007 n. 474528/36030 di rep.

Unità immobiliare foglio 30 particella 150 sub 9

Dal 18/12/1988 al 18/07/2006 il bene risulta essere di proprietà per intero della sig.ra
nata a Magliano Sabina il 22/06/1954.

Il bene è pervenuto all'intestatario con atto di compravendita a rogito Notaio Ventrigia di Civita Castellana in data 18/12/1988 n. 30889 di rep.

Dal 18/07/2006 al 09/10/2007 il bene risulta essere di proprietà per intero del sig.
nato a Viterbo il 06/04/1945.

Il bene è pervenuto all'intestatario con Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Viterbo in data 18/07/2006 n. 683 di rep.

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)

Sono stati consultati i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutato.

QUESITO N. 7

descrive, 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.)

In data 03/04/2015 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato e alla presenza del Custode giudiziario Avv. Barbara Grillo e dell'esecutato sig. _____ si è proceduto alle rilevazioni necessarie per la redazione della relazione di stima all'uopo rilevando lo stato dei luoghi ed effettuando le necessarie riprese fotografiche.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nel centro storico del comune di Civita Castellana, al numero civico 61 di Via di Corte ed occupa parte dei piani primo e secondo della particella catastale n. 150 del foglio 30; l'accesso all'abitazione, ubicato al piano primo, avviene per mezzo di un vano scale comune con ingresso affacciante sulla pubblica via.

La zona, tipica dei centri storici dei paesi della nostra provincia, è caratterizzata da strette vie carrabili e vicoli pedonali delimitati da edifici a due o tre piani adibiti ad abitazioni con locali deposito ed accessori al piano terra.

Il centro storico si trova in discreto stato di conservazione in quanto oggetto di puntuali interventi di recupero conservativo effettuati sia da parte di privati sia da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'abitazione, oggetto della presente stima, ha entrata da un vano scale comune e si sviluppa su due livelli, primo e secondo, destinati interamente alla residenza; il piano primo, della superficie complessiva di mt. 67 circa, risulta avere parziale copertura a tetto, con altezza interna variabile che va da mt. 2,50 a mt. 2,90 e la restante parte delimitata da solai di interpiano con altezza di mt. 2,70 circa; il piano secondo di altezza mt. 2,90 ha una superficie di mq. 16 circa.

Al piano primo sono presenti una cucina, un soggiorno, un vano bagno e due camere da letto; all'interno del vano soggiorno è posizionata la scala a giorno di accesso al piano secondo.

Il piano secondo è interamente occupato da una camera da letto matrimoniale.

L'abitazione che si trova in mediocre stato di manutenzione, anche a seguito della mancata esecuzione dei necessari interventi di straordinaria manutenzione, presenta internamente evidenti infiltrazioni di acqua piovana che interessano le pareti sud dei vani cucina e soggiorno, causati

presumibilmente dalla cattiva impermeabilizzazione esterna; sono presenti inoltre lesioni e cedimenti localizzati a carico della pavimentazione del vano cucina in prossimità dell'intersezione con la parete perimetrale est.

Internamente l'abitazione presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimentazioni in piastrelle ceramiche; le pareti del bagno sono rivestite fino all'altezza di circa mt. 2,00 con piastrelle in ceramica smaltata; le porte interne sono in legno tamburato ed il portone di ingresso è in alluminio e vetro; le finestre sono dotate di infissi in alluminio senza la presenza delle persiane esterne; sono presenti gli impianti elettrico ed idraulico; non è presente impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico; la scala di collegamento con il piano secondo è realizzata con struttura prefabbricata in ferro e parapetto di protezione in legno.

QUESITO N. 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.

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 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 luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati 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

E' stata verificata la corrispondenza tra descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale riscontrando lievi difformità relative alla leggera variazione delle altezze interne dell'immobile e all'errata rappresentazione grafica dello spessore di una delle murature interne del piano primo.

QUESITO N. 10

segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai



In fase di sopralluogo sono state riscontrate, nell'immobile oggetto di pignoramento, difformità nella distribuzione degli spazi interni al primo e secondo piano rispetto a quanto riportato sul piano particolareggiato del centro storico reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana; tali difformità, secondo quanto risulta dalla documentazione fornita dallo stesso ufficio tecnico, sembrerebbero essere state sanate mediante il pagamento, da parte del sig. della sanzione prevista dall'art. 6 del DPR 380/2001.

QUESITO N. 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;

Il bene pignorato non si presta ad essere suddiviso in lotti.

QUESITO N. 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 oggetto di esecuzione risulta essere pignorato per l'intera quota

QUESITI N. 17-18-19

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati 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;

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato sig. _____ il quale, in fase di sopralluogo, ha presentato regolare istanza per essere autorizzato a continuare ad abitare all'interno dell'abitazione pignorata insieme ai propri familiari (moglie e figlio) non avendo altro immobile disponibile.

Lo stesso sig. _____ ha dichiarato che il comproprietario del bene pignorato, sig. _____ si è da diverso tempo trasferito, presumibilmente a Roma, senza più dare alcuna notizia.

QUESITO N. 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 opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sull'immobile pignorato non esiste alcun vincolo menzionato nel quesito.

QUESITO N. 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;

SCOPO DELLA STIMA

Nel caso in oggetto il mandato conferito richiede la valutazione dell'immobile della procedura e pertanto è necessario determinare **il più probabile valore di mercato** dell'immobile.

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Per la determinazione del valore di mercato si utilizzerà il *metodo sintetico comparativo*, che ha ormai da molto tempo avuto una netta preponderanza sul criterio estimativo tecnico economico.

Tale metodo, nella pratica il più diffuso, consiste nell'attribuire all'immobile in oggetto il più probabile prezzo di cessione attraverso la comparazione con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui sia noto il prezzo di compravendita. Si procede, dunque, attraverso il calcolo di una media ponderata dei prezzi storici di beni immobili cui viene paragonato quello oggetto di stima, ottenendo così il suo valore di mercato unitario espresso in ragione di un adeguato parametro di riferimento. In questo caso, trattasi della stima del valore di mercato di una abitazione, si è utilizzato il parametro euro/mq di superficie utile abitabile.

VALUTAZIONE

Attraverso un'indagine di mercato, condotta mediante contatti con operatori ed agenzie immobiliari, sviluppate le ricerche e tutte le operazioni necessarie per il raffronto comparativo, basato sui prezzi di cessione di immobili simili, eseguita l'analisi dei dati precedentemente acquisiti e descritti si è calcolato il valore di mercato unitario (€/mq di superficie utile), valevole per immobili immessi sul mercato che si è tenuto in considerazione, con posizione, consistenza e caratteristiche tipologiche e costruttive simili.

A seguito delle considerazioni precedenti, visto il mediocre stato di manutenzione in cui vige l'immobile oggetto della presente stima, e tenendo in particolare considerazione l'entità degli interventi di ristrutturazione, come sopra meglio specificati, che si rendono necessari ed indispensabili per la completa usufruibilità dell'immobile si ritiene che il prezzo medio unitario per l'immobile in oggetto pari ad **€ 600,00/mq**.

Si arriva, quindi, che *il più probabile valore di mercato dell'immobile nella sua interezza* sia pari a:

superficie utile dell'immobile: mq 83,00 x €600,00 /mq = € 49.800,00.

QUESITO N. 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;

Non esiste alcun contratto di locazione a carico dell'immobile pignorato.

CONCLUSIONI

A conclusione di quanto esposto nella presente relazione, il sottoscritto, Geom. Sante Sciarretta, ritiene di aver compiutamente ed in modo obiettivo esaudito il mandato affidatomi, e rimane a disposizione del Sig. Giudice per eventuali chiarimenti ed approfondimenti.

Piansano 23/05/2016

In Fede

Il C.T.U.

Geom. Sante Sciarretta

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare N. 443/2013

RIUNITA CON

Esecuzione immobiliare N. 229/2014

CONTRO

E

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO DA PORRE IN VENDITA

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CIVITA CASTELLANA (VT)

LOTTO n.1

Diritto di piena proprietà degli esecutati su appartamento sito in Via di Corte n. 61, piano primo, della superficie calpestabile complessiva di mq. 83; l'abitazione ha entrata da un vano scale comune e si sviluppa su due livelli, primo e secondo, destinati interamente alla residenza; il piano primo, della superficie complessiva di mt. 67 circa, risulta avere parziale copertura a tetto, con altezza interna variabile che va da mt. 2,50 a mt. 2,90 e la restante parte delimitata da solai di interpiano con altezza di mt. 2,70 circa; il piano secondo di altezza mt. 2,90 ha una superficie di mq. 16 circa.

Al piano primo sono presenti una cucina, un soggiorno, un vano bagno e due camere da letto; all'interno del vano soggiorno è posizionata la scala a giorno di accesso al piano secondo.

Il piano secondo è interamente occupato da una camera da letto matrimoniale.

Distinto in Catasto

N	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita Catastale
1	30	150	10	A/4	3	5,5 vani	Euro 340,86

intestato a:

- nato in Pakistan il 01/01/1963 C.F.
proprietario per ½

- nato in Pakistan il 02/02/1954 C.F.
proprietario per ½

- Pignoramento, con Atto degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Viterbo del 09/12/2013 n. 1347 di repertorio, trascritto il 06/03/2014 a Viterbo ai nn. 3292/2719, a favore di
con sede in Roma C.F.

- Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 09/10/2007 a firma del Notaio Luciano D'Alessandro n. 474528 di repertorio, registrata il 10/10/2007 a Viterbo ai nn. 1078/161, iscritta il 19/01/2007 a Viterbo ai nn. 19679/3676, a favore della . con sede in Milano C.F.
13263030150, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 20

superficie utile dell'immobile: mq. 83,00 x €. 600,00 = €. 49.800,00

A detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione della planimetria catastale pari a €. 400,00
€. 49.800,00 - €. 400,00 = €. 49.400,00

Prezzo base d'asta Euro €. 49.400,00

Il Giudice dell'Esecuzione