

STUDIO TECNICO

Geometra Francesco Marini

Via Monti Cimini n°40/A – 01100 Viterbo

Cell. 392-1381532

Email: geom.francescomarini@gmail.com

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 170/2011

promossa da

contro

XXXX XXXXXX E XXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 19/09/2018

Viterbo 20/07/2018

IL C.T.U.
Geom. Francesco Marini



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 170/2011

Su incarico del giudice dell'esecuzione immobiliare, il sottoscritto Geometra Francesco Marini iscritto al n. 1206 all' Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo, con studio tecnico in Via dei Monti Cimini n°40/A - 01100 Viterbo, in data 17/01/2018 essendo stato già incaricato C.T.U. per le Relazione depositata in data 10/06/2012, a seguito di sopraggiunti quesiti, veniva incaricato dal Giudice Dott. Antoni Geraci per la risoluzione degli stessi per l'udienza del 19/09/2018;

- 1) Riconfinazione dello stato catastale reale;
- 2) Rielievo strumentale degli immobili e conseguente posizionamento in mappa;
- 3) Redazione nuova perizia di stima comprendente i nuovi quesiti

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

(AD INTEGRAZIONE DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI GENERALI OBBLIGATORIE PUBBLICATE SUL SITO DEL TRIBUNALE DI VITERBO)

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia

stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

In tale ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o

dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terzi laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle

operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare quindi le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione " immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale).

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 e.e.), degli accessori, degli

eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica**.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.)

dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella

nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione - per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti - del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1(oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano __ int. __; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C. F.** (o **C. T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non

può) ottenersi santona ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe. (cfr. SCHEMA DESCRIZIONE IMMOBILE da allegare alla ordinanza di vendita)

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *mortis causa*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos*

ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della

sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.)

- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali. dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in **data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e -in difetto -all'accertamento della sanabilità/ condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in **data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/ condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 e dalle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure -in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed

all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici . . .
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; . . .
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni limitrofi alle zone costiere ad. Comune di Ostia), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sull'bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del

1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Lazio).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie: trascrizioni di pignoramenti: trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, enze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio** per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

RISPOSTE AI QUESTI:

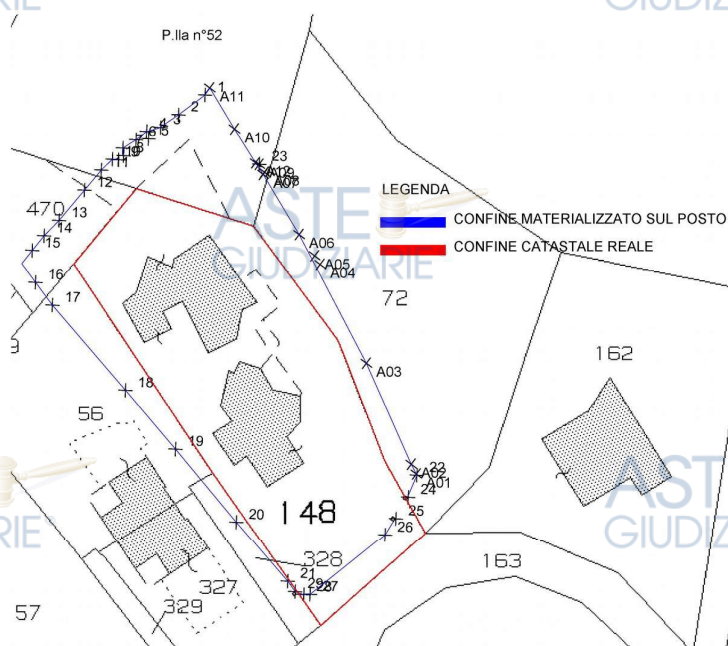
Quesito n°1:

In data 02/07/2018 il sottoscritto C.T.U. si è recato in Soriano nel Cimino per procedere alla riconfinazione e rilievo mediante strumentazione GPS del compendio pignorato.

Si è proceduto insieme al padre delle esecutate a posizionare delle paline, le quali sono state posizionate e fotografate, dopodiché è stato apposto un segno a terra che ne ricondurrà al posizionamento esatto della palina. Tale decisione è stata presa poiché ad oggi i confini reali sono quasi tutti all'interno del camminamento carrabile delle abitazioni e di conseguenza una palina o altro oggetto fisso ne vieterebbe l'utilizzo. Come da allegato si può notare che il confine reale è molto interno rispetto a quello materializzato sul posto, infatti, il confine materializzato in molti casi aggetta su particelle limitrofe di altra proprietà. Tale area, è in parte bene comune non censibile ed in parte è corte esterna delle abitazioni. Per

esigenze d'uso e per un corretto utilizzo, visto anche che le abitazioni sono di proprietà di due Sorelle, le Esecutate hanno creato un camminamento per auto che ruota intorno alle abitazioni rendendo così tale passaggio, un senso unico di marcia per consentire facilmente di entrare ed uscire dallo stesso cancello, girando intorno alle abitazioni.

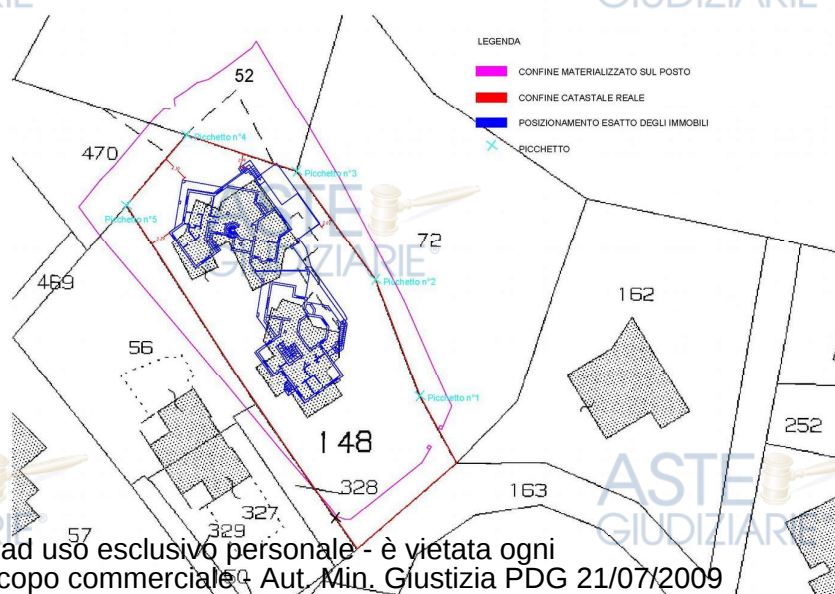
Dal rilievo strumentale eseguito, e dalla planimetria allegata, si può evincere che i confini dei Lotti 1 e 2 aggettano su altre proprietà in tutti i lati, occupando così sia la p.lla n°328, 56, 470, 52, 72 per una superficie totale di mq. 709,00 arrotondabili a mq. 710,00.



Tale situazione è già stata riscontrata nell'accertamento dei confini per l'udienza di vendita del 22/11/2017.

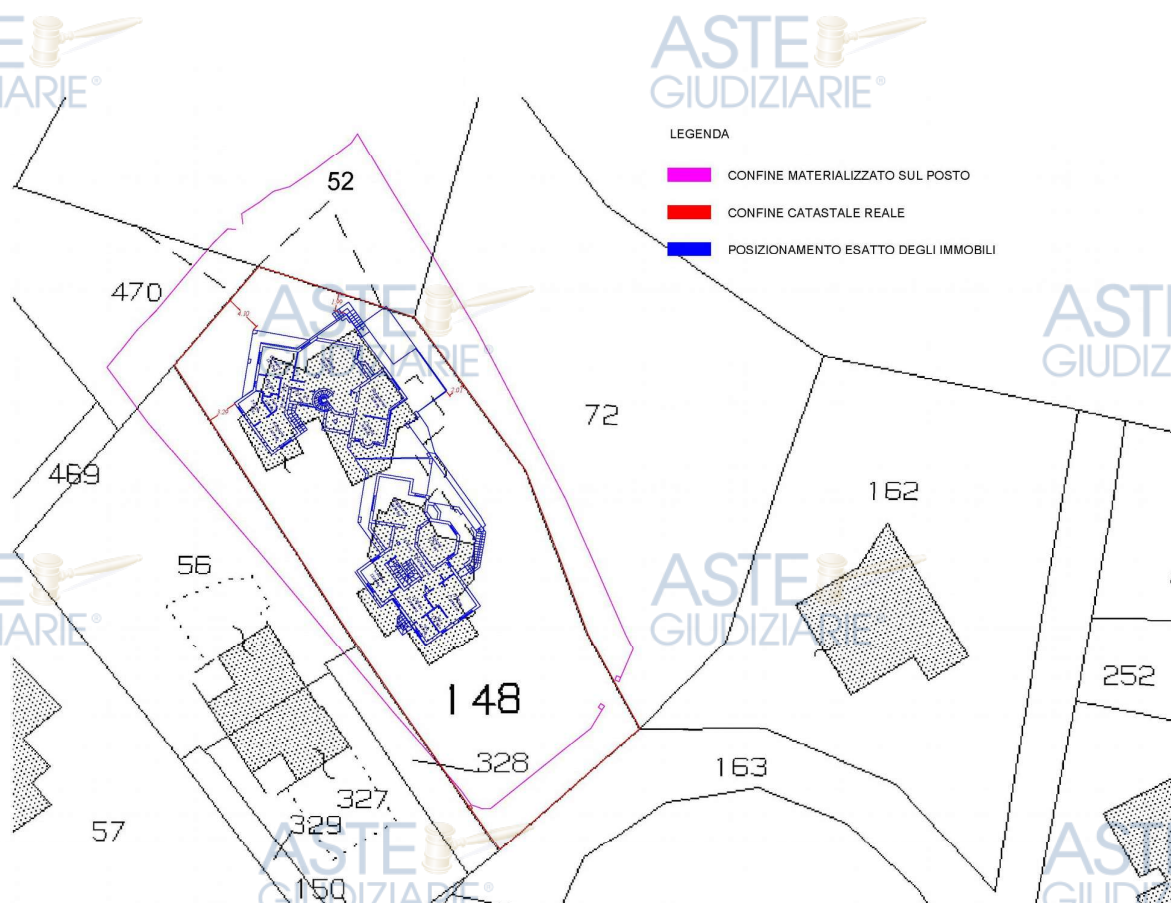
RILIEVO STATO CATASTALE

SOVRAPPOSIZIONE E PICCHETTI



Quesito n°2:

A seguito della riconfinazione si è proceduto mediante strumentazione GPS al riposizionamento in mappa delle due unità, tal posizionamento è stato eseguito battendo tutti gli spigoli del fabbricato e dei punti fiduciali, i quali consentono un'esatta sovrapposizione in mappa. Infatti si è proceduto ad un rilievo come si si dovesse procedere ad una nuova presentazione del Tipo Mappale di Aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio. Tale rilievo ha riscontrato che, come da ipotesi del sottoscritto dichiarata in sede di udienza del 18/01/2018, i due fabbricati non sono esattamente immessi nella mappa, infatti come si può bene notare esiste una difformità tra la mappa depositata in catasto e quanto rilevato dal sottoscritto. Nell'allegato si può notare la difformità tra la mappa attualmente depositata in colore Nero e il rilievo dal sottoscritto eseguito in colore Blu. Tale difformità ha generato una traslazione verso Nord/Ovest dei due fabbricati, facendo sì che l'ampliamento dalle esecutate realizzato, oltre ad essere posto in parte a ml. 2,00 circa dal confine, nella zona dove la linea di confine devia e crea la delimitazione tra la particella n°148 e la particella n°52, parte dell'ampliamento, risulta essere realizzato proprio sulla particella n°52.

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE ALL'ESTRATTO DI MAPPA



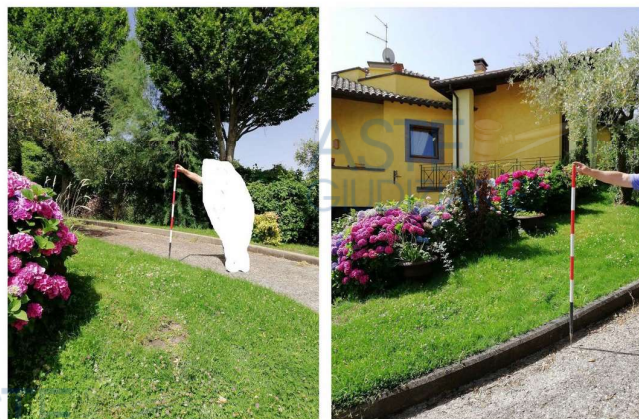
Posizionamento Picchetto n°1



Posizionamento Picchetto n°2



Posizionamento Picchetto n°3



Posizionamento Picchetto n°4



Posizionamento Picchetto n°5



Posizionamento Confine Catastale (Colonna Cancellò Confinante)

Allegati ai primi due quesiti

- Rilievo piano altimetrico stato di fatto;

- Documentazione Fotografica

RISPOSTE AI QUESITI DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VERIFICA PRELIMINARE

Vista la documentazione in mio possesso si è proceduto alla verifica della stessa ritenendola completa.

Il Creditore Precedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Notaio Dott.ssa Maria Antonietta Cavallo, tale certificazione riportante tutti i dati catastali corretti, risale ad un atto di acquisto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del Pignoramento.

Vista la non presenza del fascicolo on line, il sottoscritto non potendo riscontrare tale documentazione, la allega alla presente.

Anche in questo caso, non è possibile verificare la presenza dei certificati dello stato civile, di conseguenza se ne richiederanno e si allegheranno alla presente.

Quesito n° 1:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità delle eseguite in forza dell'atto d'acquisto trascritto in favore dei soggetti eseguiti.

- Diritto di Piena Proprietà dell'immobile intestato a Sig.ra XXXX XXXXXX nata a Viterbo il 21.01.1978, Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXX;

- Diritto di Piena Proprietà dell'immobile intestato a XXXX XXXXXX nata Soriano nel Cimino (VT) il 29.03.1973, Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXX

Segue la descrizione dei beni colpiti da pignoramento e per la presente suddivisi in n°2 Lotti.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

Lotto n°1

Villino distinto al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio n°43, Particella n°148, Subalterno n°2, di Proprietà della Sig.Ra XXXX XXXXXX ed ubicato in via Giovanni XXIII snc, oltre i diritti indivisi su area esterna di pertinenza (B.C.N.C.) distinta al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio n°43, Particella n°148, Subalterno n°1.

Il bene confina a Nord con la particella n°52, a Sud con Via Giovanni XXIII, ad Est con la particella n°72 e ad Ovest con le particelle n°56 e n°328.

Lotto n°2

Villino distinto al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio n°43, Particella n°148, Subalterno n°3, di Proprietà della Sig.Ra XXXX XXXXXX ed ubicato in via Giovanni XXIII snc, oltre i diritti indivisi su area esterna di pertinenza (B.C.N.C.) distinta al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio n°43, Particella n°148, Subalterno n°1.

Il bene confina a Nord con la particella n°52, a Sud con Via Giovanni XXIII, ad Est con la particella n°72 e ad Ovest con le particelle n°56 e n°328.

Per una corretta identificazione si procede alla sovrapposizione della mappa con un'aerofoto.



Quesito n° 2:

Lotto n°1

Il bene è illustrato nella planimetria catastale allegata ed è suddiviso come di seguito descritto:

Piano seminterrato

Portico mq. 30.00
Soggiorno mq. 37.00
Disimpegno mq. 7.20
Salone mq. 42.00
Cucina mq. 13.80
Ripostiglio mq. 1.85
Disimpegno mq. 8.13
Camera mq. 11.00
Bagno 6.85

Totale 127.83 mq + 30 mq Portico

Piano Terra

Cucina mq. 12.00

Soggiorno mq. 24.70

Disimpegno mq. 14.85

Salone mq. 15.75

Camera mq. 15.60

Bagno mq. 3.85

Camera mq. 11.40

Bagno mq. 4.15

Totale 102.30 mq.

Piano Primo

Camera mq. 11.00

Bagno mq. 2.50

Terrazzo mq. 36.00

Totale 13.50mq. + 36 mq. Terrazzo

Il bene realizzato in forza alla concessione edilizia n°883 del 23 gennaio 1992 e successiva Variante n°4979 del 21 Aprile 1999, esternamente si presenta in un ottimo stato di conservazione e manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata, sia nelle intonacature che nelle tinteggiature, inoltre come sempre si evince dalla documentazione fotografica lo stesso internamente presenta molte rifiniture e sia le monocotture presenti internamente che esternamente ed i maiolicati presenti nella cucine e nei bagni sono di prima scelta, anche gli infissi, sono molto pregiati, infatti sono tutti in legno massello con vetro camera ed anche la porta di ingresso è in legno massello, le porte interne sono anche esse in legno ed ognuna presenta delle bugnature.

Lotto n°2

Il bene è illustrato nella planimetria catastale allegata ed è suddiviso come di seguito descritto:

Piano seminterrato

Portico mq. 30.50

Taverna mq. 56.50

Disimpegno mq. 4.05

Stireria mq. 15.20

Cucina mq. 12.10

Bagno mq. 2.75

Salone mq. 15.90

Magazzino mq. 21.25

Totale mq. 106.50 + mq. 30.50 di Portico + 21.25 mq. Magazzino

Piano Terra

Cucina mq. 9.90

Soggiorno mq.17.30

Salone mq. 41.20

Ripostiglio mq. 2.20

Camera mq. 12.15

Bagno mq. 3.55

Disimpegno mq. 4.85

Bagno mq.4.85

Camera mq. 21.75

Bagno mq. 7.45

Totale mq. 120.35

Piano Primo

Camera mq. 19.55

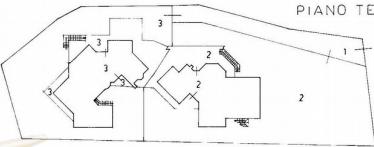
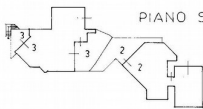
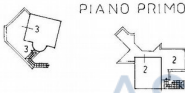
Bagno mq. 2.55

Terrazzo mq. 25.00

Totale mq. 22.10 + mq. 25.00 Terrazzo

Il bene realizzato in forza alla concessione edilizia n°883 del 23 gennaio 1992 e successiva Variante n°4979 del 21 Aprile 1999, esternamente si presenta in un ottimo stato di conservazione e manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata, sia nelle intonacature che nelle tinteggiature, inoltre come sempre si evince dalla documentazione fotografica lo stesso internamente presenta molte rifiniture e sia le monocotture presenti internamente che esternamente ed i maiolicati presenti nella cucine e nei bagni sono di prima scelta, anche gli infissi, sono molto pregiati, infatti sono tutti in legno massello con vetro camera ed anche la porta di ingresso è in legno massello, le porte interne sono anche esse in legno ed ognuna presenta delle bugnature.

Entrambi i beni hanno una corte esterna di pertinenza comune, distinta al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio n°43, Particella n°148, Subalterno n°1, della quale si allega l'elaborato planimetrico presentato in data 15.09.2001 al protocollo n°156977.

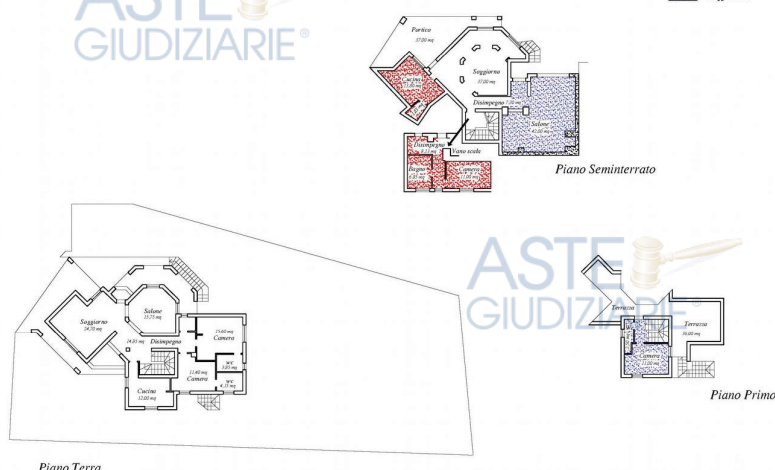
Data presentazione: 17/09/2001 - Data: 24/07/2018 - n. T323328 - Richiedente: Telematico		Mod. EP2 CEU	
MODALABO F. Catasso 432		 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO	
Ufficio Tecnico Erariale di		VITERBO	
ELABORATO PLANIMETRICO		Pag. n. 2 di 3	
Comune	Sezione	Foglio	Numero
SORIANO NEL CIMINO		43	148
		Tipo mappa n. del 1361 29.04.99	
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI		scala 1: 5 00	
 PIANO TERRA  PIANO SEMINTERRATO  PIANO PRIMO			
Riservazione all'Ufficio di Soriano nel Cimino 15/09/01		Data presentazione: 17/09/2001 - Data: 24/07/2018 - n. T323328 - Richiedente: Telematico	

Per una corretta individuazione dei Lotti si inseriscono le planimetrie dello stato di fatto comprensive degli abusi riscontrati.

LOTTO n°1

LOTTO N°1

Foglio n°43, P.IIa n°148, Sub n°2
Stato Attuale al 26 Aprile 2012

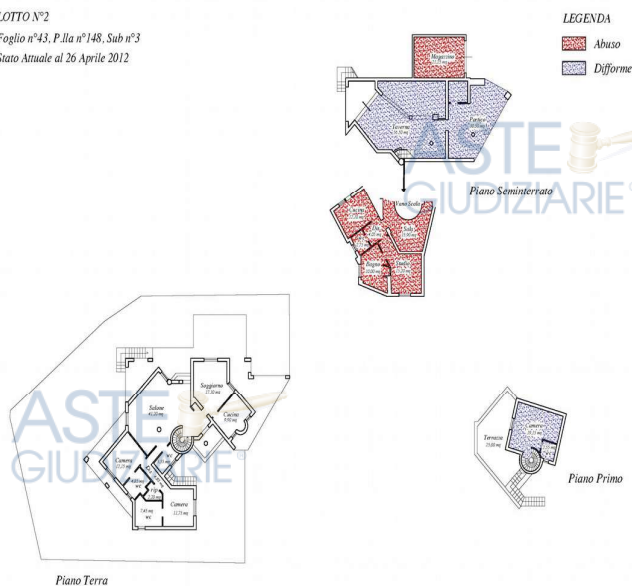


Scala 1:200

LOTTO n°2

LOTTO N°2

Foglio n°43, P.IIa n°148, Sub n°3
Stato Attuale al 26 Aprile 2012



Scala 1:200

Entrambi gli immobili oggetto della presente sono sprovvisti di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Quesito n° 3

Sono stati eseguiti estratti catastali storici per ciascun bene aggiornati all'attualità, nonché le planimetrie catastali e corrispondenti e valutato che i beni sono correttamente identificati nell'atto di pignoramento, infatti gli stessi trovano riscontro dal primo accatastamento sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni. Pertanto i due lotti sono come di seguito identificati:

Lotto n°1

Comune di Soriano nel Cimino Foglio n°43, p.lla n°148, Sub.n°2

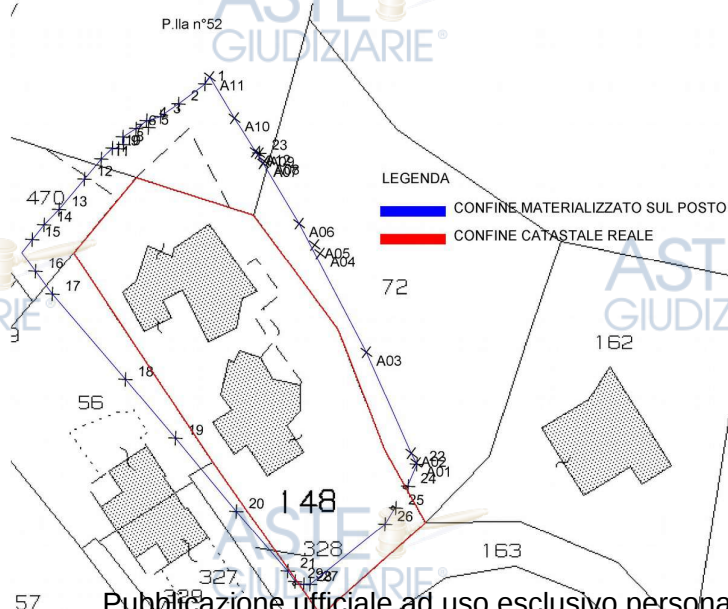
Lotto n°2

Comune di Soriano nel Cimino Foglio n°43, p.lla n°148, Sub.n°3

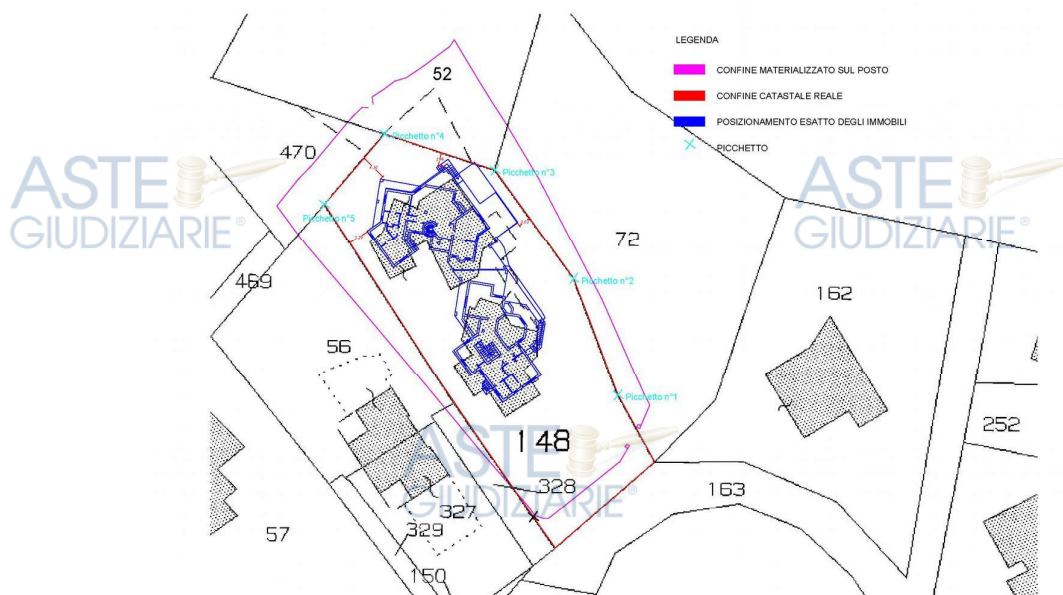
I beni sopra citati NON RISPETTANO la giusta confinazione come da delimitazione della particella n°148, infatti come si evince dall'allegato si può notare che il confine reale è molto interno rispetto a quello materializzato sul posto, infatti, il confine materializzato in molti casi aggetta su particelle limitrofe di altra proprietà. Tale area, è in parte bene comune non censibile ed in parte è corte esterna delle abitazioni. Per esigenze d'uso e per un corretto utilizzo, visto anche che le abitazioni sono di proprietà di due Sorelle, le Esecutate hanno creato un camminamento per auto che ruota intorno alle abitazioni rendendo così tale passaggio, un senso unico di marcia per consentire facilmente di entrare ed uscire dallo stesso cancello, girando intorno alle abitazioni.

Dal rilievo strumentale eseguito, e dalla planimetria allegata, si può evincere che i confini dei Lotti 1 e 2 aggettano su altre proprietà in tutti i lati, occupando così sia la p.lla n°328, 56, 470, 52, 72 per una superficie totale di mq. 709,00 arrotondabili a mq. 710,00.

Tale situazione è già stata riscontrata nell'accertamento dei confini per l'udienza di vendita del 22/11/2017.



RILIEVO STATO CATASTALE

SOVRAPPOSIZIONE**E PICCHETTI**

A seguito di tale difformità una parte di ampliamento del Lotto n°2, aggetta sulla particella n°52, non di Proprietà delle Esecutate.

A seguito della difformità catastale, per il ripristino dello stato e quindi per la conseguente riconfinazione l'aggiudicatario dovrà procedere ad una spesa totale pari ad € 20.000,00, visto e considerato che dovrà procedere alla demolizione ed al ripristino del muro di recinzione con la p.lla n°56, demolizione e ripristino della recinzione fronte lato p.lle n°470 e 52, nonché costituzione del muro di confine con la particella n°72 a seguito di demolizione del muro di contenimento in C.A. aggettante sulla p.lla n°72.



Quesito n°4:

LOTTO n. 1

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Soriano nel Cimino alla via Giovanni XXIII n. snc , piano S1-T-1; è composto da 10 vani , confina con via San Giovanni XXIII a sud, con particella 52 a nord, con particelle 56 e 328 ad ovest, con particella 72 ad est; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al foglio 43, p.lla 148, sub 2, vi è concessione edilizia n. 883 del 1992 e successiva variante n. 4979 del 1999, lo stato dei luoghi è difforme dalle concessioni; ricade in zona di PRG B3;

PREZZO BASE euro 316.400,00 arrotondabile ad € 316.000,00

Già detratte le spese come da spiegazioni al quesito n°12.

LOTTO n. 2

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Soriano nel Cimino alla via Giovanni XXIII n. snc , piano S1-T-1; è composto da 9,5 vani , confina con via San Giovanni XXIII a sud, con particella 52 a nord, con particelle 56 e 328 ad ovest, con particella 72 ad est; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al foglio 43, p.lla 148, sub 3, vi è concessione edilizia n. 883 del 1992 e successiva variante n. 4979 del 1999, lo stato dei luoghi è difforme dalle concessioni; ricade in zona di PRG B3;

PREZZO BASE euro 326.550,00 arrotondabile ad € 327.000,00

Già detratte le spese come da spiegazioni al quesito n°12.

Quesito n°5:

Quanto all'immobile distinto al Lotto n°1

Il presente bene è pervenuto alla Sig.ra XXXX XXXXXX, nata a Soriano nel Cimino il 29 Marzo 1973 per mezzo di atto a rogito Notaio Lauretta Casadei di Soriano nel Cimino del 24 ottobre 2001 rep.n°15950 trascritto il 29 ottobre 2001 al n°14063 Reg. Gen. ed al n°10593 Reg.Part., con il quale la società XXXXXXXXXXXX società in nome collettivo di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Soriano nel Cimino, vende porzione di fabbricato cielo terra, ai piani seminterrato, terra e primo con annessa area pertinenziale, in corso di costruzione ed al grezzo delle sole tramezzature, in Comune di Soriano nel Cimino, Via Giovanni XXIII snc, distinto al Foglio n°43, p.lla n°168, sub n°2, con la proporzionale quota dei locali, spazi, impianti comune come per legge ed in particolare l'area indicata nell'elaborato di piano al sub 1 (bene comune non censibile)

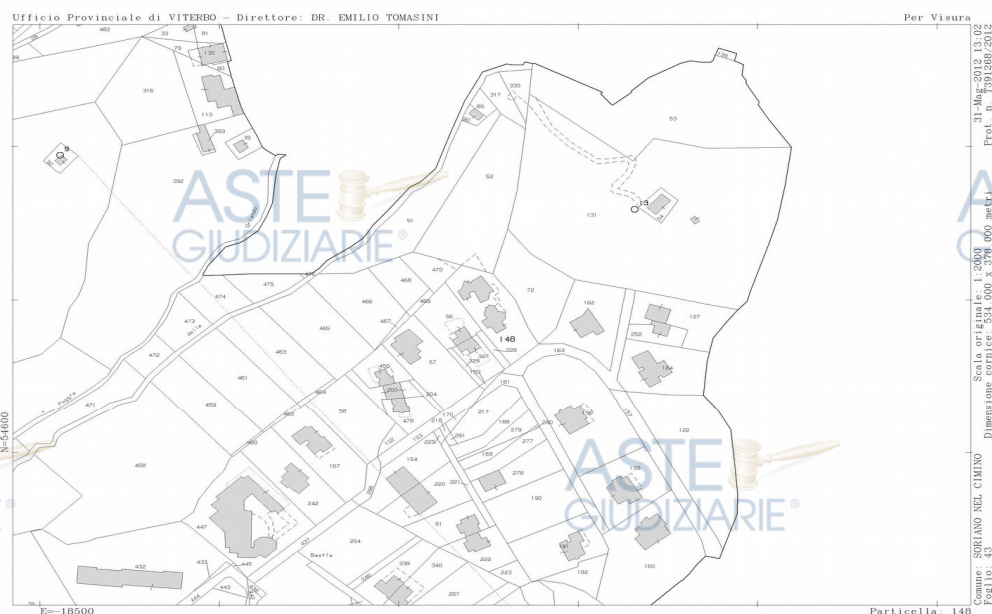
Quanto all'immobile distinto al Lotto n°2

Il presente bene è pervenuto alla Sig.ra XXXX XXXXXX, nata a Viterbo il 21 Gennaio 1978 per mezzo di atto a rogito Notaio Lauretta Casadei di Soriano nel Cimino del 24 ottobre 2001 rep.n°15950 trascritto il 29 ottobre 2001 al n°14062 Reg. Gen. ed al n°10592 Reg.Part., con il quale la società

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX società in nome collettivo di XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Soriano nel Cimino, vende porzione di fabbricato cielo terra, ai piani seminterrato, terra e primo con annessa area pertinenziale, in corso di costruzione ed al grezzo delle sole tramezzature, in Comune di Soriano nel Cimino, Via Giovanni XXIII snc, distinto al Foglio n°43, p.lla n°168, sub n°3, con la proporzionale quota dei locali, spazi, impianti comune come per legge ed in particolare l'area indicata nell'elaborato di piano al sub 1 (bene comune non censibile)

Quanto agli immobili distinti al Lotto n°1 e Lotto n°2

La Società XXXXXXXX, acquista il terreno distinto alla p.lla n°148, in data 25/02/1987, dalla Sig.ra XXXX XXXXXX XXXX, per mezzo di atto a Rogito Notaio Renato Ferrofino rep n°47586/2619 trascritto il 16/03/1987 al n°3298 R.G. e al n°2633 R.P., nel quale la Sig.ra XXXX XXXXXX vendeva alla Società XXXX XXXXXX & C. area edificabile della superficie di circa mq. 1.500.



Le unità immobiliari non sono gravate nel ventennio da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle sottoindicate:

Quanto alo LOTTO n°1

Ipoteca volontaria iscritta il 18 Ottobre 2005 al n°19457 Reg. Gen. Ed al n°3223 Reg. Part., per complessivi € 250.000,00 a garanzia di un mutuo di € 125.000,00 per atto a Rogito Notaio Lauretta Casadei di Orte del 14 ottobre 2005, rep.n°23166/9245, durata 15 anni, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta SpA, con sede in Padova e contro la Sig.ra XXXX XXXXXX, gravante sull'unità immobiliare urbana in corso di costruzione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Giovanni XXIII snc, distinta al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°2 (in corso di costruzione);

Ipoteca volontaria iscritta il 15 aprile 2009 al n°6702 Reg.Gen. ed al n°1178 Reg.Part. per complessivi € 300.000,00 a garanzia di un mutuo di € 200.000,00 per atto a rogito Notaio Lauretta Casadei di Orte del 10 Aprile 2009 rep. N°27931/12344, durata 15 anni, a favore della "Cassa di Risparmio della Provincia di

Viterbo SPA", con sede in Viterbo e contro la Sig.ra XXXX XXXXXX, (debitore non datore di ipoteca: XXXXXXXXXXXX di XXXX XXXXXX e XXXXXXXX con sede in Soriano nel Cimino) relativamente agli immobili siti in Comune di Soriano nel Cimino e più precisamente : appartamento in Piazza Guglielmo Marconi n°21, distinto al N.C.E.U. al foglio n°44, p.lla n°557, sub n°13 (A/2 Vani 6) e villino in Via Giovanni XXIII snc, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°2 (A/7 Vani 10);

Ipoteca giudiziale iscritta il 05 Aprile 2011 al n°5225 Reg.Gen. ed al n°6796 Reg.Part. per complessivi € 8.000,00 a garanzia della somma di € 5.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Pontedera il 1 febbraio 2011 rep. N°103, a favore del Concordato preventivo della Società "Calzaturificio Gemini di Meliani Bruno & C. S.A.S.", con sede in Santa Maria a Monte e contro la Sig.ra XXXX XXXXXX, gravante su immobili in Comune di Soriano nel Cimino e precisamente: villino in Via Giovanni XXIII snc, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°2 (A/7 Vani 10) ed appartamento in Piazza Guglielmo Marconi n°21, distinto al N.C.E.U. al foglio n°43 **(Errato in quanto trattasi di Foglio n°44)**, p.lla n°557, sub n°13 (A/2 Vani 6) ;

Ipoteca giudiziale iscritta il 10 maggio 2011 al n°7509 Reg.Gen ed al n°995 Reg.Part., in rettificata per errata indicazione del foglio della particella n°557 sub n°13 indicato come foglio n°43 anziché correttamente Foglio n°44, della precedente ipoteca iscritta il 14 febbraio 2011 al n°2069 Reg.Gen ed al n°295 Reg. Part.

Pignoramento trascritto il 27 maggio 2011 al n°8796 Reg. Gen. Ed al n°5787 Reg. Part. (atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo, il 10 maggio 2011 rep.n°343), a favore dell'Unicredit SPA, con sede in Roma (elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Agostino Ferretti in Viterbo, Piazza dei Caduti n°6), contro la Sig.ra XXXX XXXXXX, (residente in Soriano Nel Cimino, Via Luigi Vinciguerra n°14) relativamente ad immobili in Comune di Soriano nel Cimino e precisamente : villino in Via Giovanni XXIII snc, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°2 Cat. A/7 ed appartamento in piazza Guglielmo Marconi, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°44, p.lla n°557, sub n°13 Cat. A/2.

Quanto al LOTTO n°2

Ipoteca volontaria iscritta il 18 Ottobre 2005 al n°19456 Reg. Gen. Ed al n°3222 Reg. Part., per complessivi € 250.000,00 a garanzia di un mutuo di € 125.000,00 per atto a Rogito Notaio Lauretta Casadei di Orte del 14 ottobre 2005, rep.n°23165/9244, durata 15 anni, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta SpA, con sede in Padova e contro la Sig.ra XXXX XXXXXX, gravante sull'unità immobiliare urbana in corso di costruzione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Giovanni XXIII snc, distinta al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°3;

Ipoteca volontaria iscritta il 15 aprile 2009 al n°6702Reg.Gen. ed al n°1178 Reg.Part. per complessivi € 300.000,00 a garanzia di un mutuo di € 200.000,00 per atto a rogito Notaio Lauretta Casadei di Orte del 10 Aprile 2009 rep. N°27931/12344, durata 15 anni, a favore della "Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA", con sede in Viterbo e contro la Sig.ra XXXX XXXXXX, (debitore non datore di ipoteca: La

Calzatura s.n.c. di XXXX XXXXXX e XXXXXXXX con sede in Soriano nel Cimino) relativamente all'unità immobiliare urbana sita in Comune di Soriano nel Cimino, Via Giovanni XXIII snc, distinta al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°3.

Ipoteca giudiziale iscritta il 14 febbraio 2011 al n°2070 Reg.Gen. ed al n°296 Reg.Part. per complessivi € 30.000,00 a garanzia della somma di € 15.108,63, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo il 15 giugno 2010 rep.n°611, a favore dell'Unicredit Banca di Roma, con sede in Roma e contro la Sig.ra XXXX XXXXXX, gravante su immobile e quota di diritti indivisi in Comune di Soriano nel Cimino e precisamente, unità immobiliare urbana in Via Giovanni XXIII snc, distinta al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°3 e quota di diritti indivisi pari al 50% su di un locale ad uso garage in Via Madonna di Loreto e distinto al N.C.E.U. al Foglio n°35, p.lla n°163, sub n°1;

Pignoramento trascritto il 27 maggio 2011 al n°8796 Reg. Gen. Ed al n°5787 Reg. Part. (atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo, il 10 maggio 2011 rep.n°343), a favore dell'Unicredit SPA, con sede in Roma (elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Agostino Ferretti in Viterbo, Piazza dei Caduti n°6), contro la Sig.ra XXXX XXXXXX, (residente in Soriano Nel Cimino, Via Luigi Vinciguerra n°14) relativamente ad immobile e quota di diritti indivisi in Comune di Soriano nel Cimino e precisamente : villino in Via Giovanni XXIII snc, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°3 Cat. A/7 e quota pari al 50% su di un locale in Via Madonna di Loreto, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°35, p.lla n°163, sub n°1 Cat. C/6.

Quesito n°6

Entrambi i lotti sono stati originariamente edificati in forza alla Licenza Edilizia n°883 del 23/01/1992 e successiva variante n°4979 de 21/04/1999. Entrambi sono difforni dalla licenza edilizia. Per entrambi i lotti non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie, riguardo soprattutto ad una eventuale sanatoria degli abusi presenti. Infatti sui beni oggetto di pignoramento insistono degli abusivismi edilizi presenti sia al piano seminterrato (ampliamenti e cambio d'uso) che al piano sottotetto (cambio d'uso). Tali abusi, seppur in maniera molto onerosa, potrebbero essere sanati a livello urbanistico, poiché l'area dove insistono i lotti ha mutato la propria "zona di P.R.G." passando dalla zona di tipo C con sviluppo di cubatura 0,60mc/mq a zona di tipo B3 con uno sviluppo pari a 0,75 mc/mq, purtroppo però con l'entrata in Vigore del D.Lgs 42/2004 e dei P.T.P.R. della Regione Lazio, che vietano il rilascio di nulla osta paesaggistico a sanatoria, l'unica speranza di sanatoria è quella di una richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica, la quale comunque sia, prende in esame tutte le tipologie, ma purtroppo ad oggi non è dato sapere se l'ente proposto alla tutela del vincolo possa rilasciare l'accertamento di conformità, il quale possa dare inizio ad una sanatoria urbanistica degli immobili. Pertanto qualora non sia possibile procedere alla sanatoria, si

dovrà procedere al tombamento degli aumenti di volume interrati ed alla messa in pristino delle zone che hanno subito un cambio di destinazione d'uso.

LOTTO N°1

Foglio n°43, P.lla n°148, Sub n°2

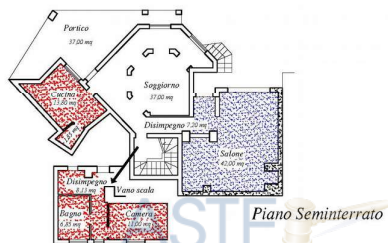
Stato Attuale al 26 Aprile 2012

ASTE
GIUDIZIARIE

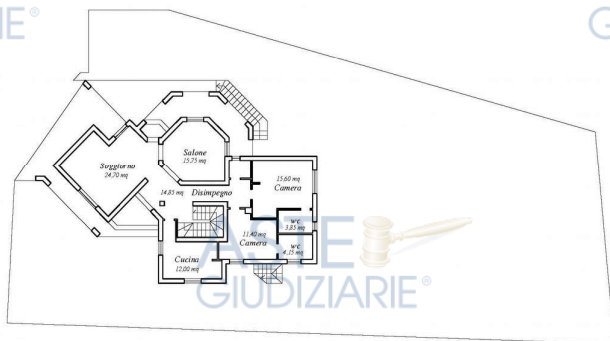
LEGENDA

Abuso
Difforme

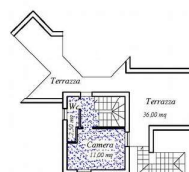
ASTE
GIUDIZIARIE



Piano Seminterrato



Piano Terra



Piano Primo

Scala 1:200

LOTTO N°2

Foglio n°43, P.lla n°148, Sub n°3

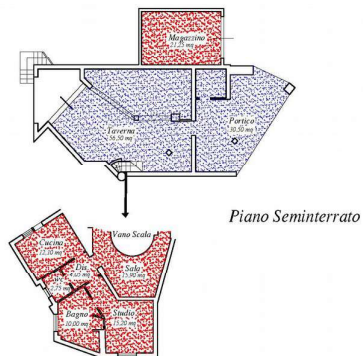
Stato Attuale al 26 Aprile 2012

ASTE
GIUDIZIARIE

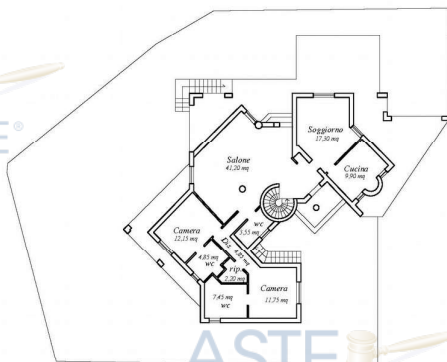
LEGENDA

Abuso
Difforme

ASTE
GIUDIZIARIE



Piano Seminterrato



Piano Terra



Piano Primo

Scala 1:200

Per entrambi i lotti, il debito è stato contratto oltre l'entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio, pertanto non è possibile riaprire la Sanatoria per gli abusi sopra citati.

Conseguentemente per la sanatoria degli abusi, la situazione come già detto è abbastanza complessa visto e considerato che gli stessi ricadono in zona vincolata paesaggisticamente e vincolata a livello idrogeologico, pertanto tale sanatoria sarà possibile effettuarla soltanto a seguito di nulla osta di Compatibilità Paesaggistica rilasciato dalla Regione Lazio.

Qualora venisse rilasciato, si potrà presentare un Permesso di Costruire a Sanatoria per l'ampliamento, sia del seminterrato, zone contrassegnate in ROSSO, nonché per il cambio d'uso delle zone contrassegnate in BLU, quindi difformi. Vista l'entità degli abusi e le richiamate Leggi, nonché la Legge Regionale sulla Vigilanza Edilizia, si può indicare un prezzo forfettario per la sanatoria, visto e considerato che la consistenza dell'abuso, soprattutto riferita al piano seminterrato è consistente.

Tale prezzo può essere pari ad € 70.000,00 per il Lotto n°1 ed € 50.000,00 per il lotto n°2.

Qualora non si potesse procedere alla sanatoria, si dovrà procedere al tombamento dell'ampliamento al piano seminterrato ed alla messa in pristino delle zone oggetto di cambio di destinazione d'uso, le quali opere comunque sia, avranno un costo, che potrà aggirarsi intorno agli € 20.000,00 per il Lotto n°1 ed € 10.000,00 per il Lotto n°2.

Quesito n°7

Entrambi i lotti sono occupati dalle debentrici eseguite con le rispettive famiglie, le quali risultano sposate in regime di separazione dei beni e abitano nei Lotti oggetto della presente, XXXX XXXXXX, con il rispettivo marito e figli minorenni, mentre XXXX XXXXXX, con il rispettivo marito e figli minorenni.

Quesito n° 8

Nulla da segnalare

Quesito n° 9

Nulla da segnalare

Quesito n° 10

Nulla da segnalare

Quesito n° 11

Quesito n° 12

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

Ai fini della valutazione commerciale dei beni oggetto di pignoramento, oltre ad un'analisi accurata dei parametri fisici delle unità immobiliari, si è altresì proceduto ad un'indagine di mercato di beni similari alla luce anche della attuale potenzialità commerciale del bene, e prendendo atto dei Valori OMI della Regione Lazio, le risultanze di detta indagine immobiliare hanno portato a definire un valore di mercato per metro quadrato convenzionale relativamente a unità simili, di conseguenza, verrà attribuito un valore per metro quadrato convenzionale residenziale, tenendo conto degli immobili nel loro insieme e per la loro destinazione. Pertanto, visto quanto esposto precedentemente verrà attribuito un valore di mercato pari a:

Lotto n°1

Valore Residenziale € 1.700,00/mq.;

Valore Portici e Terrazze 1/3 di € 1.700,00;

Lotto n°2

Valore Residenziale € 1.700,00/mq.;

Valore Portici e Terrazze 1/3 di € 1.700,00;

Valore Non Residenziale € 600,00;

LOTTO N°1

Abitazione = mq. 243,63 x € 1.700,00 = € 414.171,00

Portici e Terrazze = mq. 66,00 x (€ 1.700,00/3) = € 37.400,22

Totale € 451.571,22 arrotondato ad € 452.000,00

LOTTO N°2

Abitazione = mq. 248,30 x € 1.700,00 = € 422.110,00

Portici e Terrazze = mq. 55,50 x (€ 1.700,00/3) = € 31.450,19

Magazzino = mq. 21,25 x € 600,00 = € 12.750,00

Totale € 466.310,19 arrotondato ad € 466.500,00

Di conseguenza a seguito dei calcoli sopra eseguiti i singoli beni, comprensivi dell'area di pertinenza comune hanno valori pari a:

LOTTO N°1

Valore € 452.000,00

LOTTO N°2

Valore € 466.500,00

Per la redazione della presente, il sottoscritto si è avvalso dei valori Valori OMI della Regione Lazio, che pubblica semestralmente dei valori delle compravendite immobiliari, del quale si allega uno specchietto estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate. La cifra è leggermente diversa poiché i prezzi sopra inseriti al metro quadrato sono riferiti alla Superficie calpestabile e non Lorda come da sito.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: VITERBO
Comune: SORIANO NEL CIMINO
Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	3,4	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L	4,5	5,4	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,8	4	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1600	L			

In riferimento a quanto sopra scritto, la scrivente vista l'incertezza del rilascio di un'eventuale sanatoria, la quale, se non dovesse essere rilasciata oltre al tombamento ed alla messa in pristino delle zone abusive e/o difformi, si andrebbe ad arrecare un danno ad un'eventuale parte acquirente, la quale si troverebbe, si molti metri quadrati, anche dopo il tombamento e la messa in pristino, ma pochi metri quadrati residenziali e molti non residenziali, quindi con diverso costo al metro quadrato, di conseguenza si ritiene di dover abbattere il prezzo di entrambi i lotti del 30 %, tale abbattimento comprende anche la demolizione del muro aggettante su proprietà altrui.

Pertanto il nuovo prezzo base d'asta del Lotto n°1 sarà pari ad **€ 316.000,00**

Pertanto il nuovo prezzo base d'asta del Lotto n°2 sarà pari ad € 327.000,00

Quesito n° 13

Nulla da segnalare

Quesito n° 14

A seguito di accesso presso l'ufficio di stato civile del Comune di Soriano nel Cimino, le debitrice risultano coniugate in regime di divisione dei beni.

Il C.T.U.

(Geom. Francesco MARINI)

Viterbo 09/07/2018

