

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 288/2018

PERIZIA

Geom. Daniele Del Giovine _____ *Il C.T.U.*



Via F. T. Marinetti n. 15 01100 – VITERBO
Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo, n. iscrizione 1510
Cell: 3405918513 - mail: dl.g.daniele@gmail.com
pec: daniele.delgiovine@geopec.it



PREMESSA

Il giorno 7 marzo 2019, il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato, ricevendo i seguenti quesiti:

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo dell'ufficio:**
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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendolo, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi) 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.
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**
16. **verifichi 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 sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

17. **Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**
18. **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;
19. **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;
20. **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 de11'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;
21. 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;
22. 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);
23. **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;
24. **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**
25. **Indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: dati relativi alle vendite forzate, effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibile sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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;
26. indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
27. **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;
28. **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, nel termine di giorni 90 dal giuramento.**
29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alla parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
30. 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, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. 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 gli allegati dovranno essere inseriti la perizia in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
31. **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.**
32. **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 comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
33. **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed estera 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);

34. **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;
35. **Allegli 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 in triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta necessaria di supporto alla vendita.

RISPOSTA AI QUESITI.

❖ QUESITI n. 1 e n. 2

In fase preliminare è stata controllata la completezza della documentazione. E' stata reperita la documentazione aggiornata sia catastale che ipo-catastale (relativa ai venti anni precedenti la data di pignoramento) presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

❖ QUESITO n. 3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, si sono verificati tutti gli atti trascritti e iscritti in data anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento per gli immobili distinti in catasto al **Foglio 29, particella 227, subalterno 10** e al **Foglio 29, particella 228, subalterno 4** tra loro graffiati.

- ATTO DI COMPRAVENDITA con atto Dott. [redacted] n. rep. 7140 del 17.10.1979
 - soggetti coinvolti (a favore):
 - [redacted] C. F. [redacted] diritto di proprietà; quota 1/1
 - soggetti coinvolti (contro):
 - [redacted] C.F. [redacted] diritto di proprietà; quota 1/1
- SUCCESSIONE del 06/05/1990 protocollo n. VT0038252 in atti dal 01/03/2004
 - soggetti coinvolti (a favore):
 - [redacted] C.F. [redacted] diritto di proprietà; quota 1/6
 - [redacted] C.F. [redacted] diritto di proprietà; quota 1/6
 - [redacted] C.F. [redacted] diritto di proprietà; quota 4/6
 - soggetti coinvolti (contro):
 - [redacted] C. F. [redacted] diritto di proprietà; quota 1/1
- SUCCESSIONE del 12/11/2003 protocollo n. VT0095687 in atti dal 03/06/2004
 - soggetti coinvolti (a favore):
 - [redacted] C.F. [redacted] diritto di proprietà; quota 1/2
 - [redacted] C.F. [redacted] diritto di proprietà; quota 1/2
 - soggetti coinvolti (contro):
 - [redacted] C.F. [redacted] diritto di proprietà; quota 4/6
- ATTO DI DIVISIONE con atto Dott. [redacted] n. rep. 171720 del 15.06.2009
 - soggetti coinvolti:
 - [redacted] C.F. [redacted]
 - [redacted] C.F. [redacted]

❖ QUESITO n. 4

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto della seguente perizia, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli in essere:



- ISCRIZIONE n. 10249/1505 del 20/07/2018 IPOTECA VOLONTARIA – n. di repertorio 350 del 05.04.2018.
 - A favore di: [REDACTED] C. F. [REDACTED]
 - Contro: [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- TRASCRIZIONE n. 16614/12368 del 29/11/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. di repertorio 1693 del 05.11.2018.
 - A favore di: [REDACTED] C. F. [REDACTED]
 - Contro: BRACCI Massimo C.F. [REDACTED]

❖ **QUESITO n. 5**

Sono state reperite le mappe catastali su cui insiste il fabbricato. Non è stato reperito il certificato di destinazione urbanistica, in quanto il compendio pignorato non comprende alcun terreno.

❖ **QUESITO n. 6**

Si sono effettuate consultazioni presso gli Uffici dell'Anagrafe e dello stato civile del Comune di [REDACTED], dove sono stati richiesti i certificati di matrimonio e di residenza relativi al soggetto debitore dalla cui consultazione si evince che:

[REDACTED] risulta essere nata a [REDACTED] e che è residente nel Comune [REDACTED] in [REDACTED]. E che non risultano atti di matrimonio registrati a nome dell'esecutato.

❖ **QUESITO n.7**

Il giorno 26.11.2019, il sottoscritto insieme al custode Dott.ssa [REDACTED], ha eseguito il sopralluogo presso il compendio pignorato durante il quale è stato eseguito apposito rilievo fotografico dei luoghi e sono state prese alcune misure di riscontro planimetrico. L'immobile risulta essere ubicato nel Comune di Civita Castellana in Via Giuseppe Garibaldi al civico 27, e di fatto consiste in un locale ad uso negozio (cat. catastale C/1), posto a piano terra che risulta essere censito al N.C.E.U. al foglio 29 part. 227 sub. 10, graffata con particella 228 sub 4. Lo stabile confina ad ovest con la predetta via, a sud con la particella 229, ad est con la particella 226 e a nord con le particelle 223, 221 e 224.

La proprietà è situata nel centro storico di Civita Castellana in Via Giuseppe Garibaldi, distante circa 150 metri da Piazza G. Matteotti, dove è presente una piccola area parcheggio, e a circa 100 metri dalla Cattedrale di Santa Maria Maggiore, Duomo di Civita Castellana.

Al negozio si accede tramite ampio ingresso ad arco, in parte intonacato ed in parte rifinito con pietra a facciavista; l'ingresso è sbarrato unicamente da una grande porta inferriata. All'interno l'immobile risulta essere allo stato grezzo, sono assenti o non completi: l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, la pavimentazione, qualsiasi tipo di rifinitura (intonaci, tinteggiatura) e gli infissi.

Il locale commerciale si estende per una superficie totale di 85,00 m² ed è composto: da una zona adibita ad uso negozio pari a m² 50,00 e da una zona ad uso magazzino che risulta essere suddivisa in tre vani di superficie totale pari a circa 35 m² (catastalmente un unico vano). L'altezza dei locali è di metri 3.20.

Il fabbricato in cui insiste il locale risulta essere stato recentemente ristrutturato e in ottimo stato di manutenzione; la struttura portante è muratura, la copertura in tegole e le facciate sono intonacate.

❖ **QUESITO n. 8**

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi allo stato attuale e consentono l'identificazione dell'immobile.

❖ **QUESITO n. 9**

L'immobile risulta pervenuto al soggetto esecutato tramite atto di divisione del Notaio Dott. [REDACTED] n. rep. 171720 del 15.06.2009 dove:

"[...] Art. 1 - I signori [REDACTED] e [REDACTED], a titolo di divisione irrevocabile ed a tacitazione di ogni pretesa sui beni comuni di cui alla premessa, procedono alle seguenti assegnazioni:

A) al signor [REDACTED], che in divisione accetta ed acquista, vengono assegnati, i seguenti beni immobili siti nei Comuni di Vignanello, Vasanello e Civita Castellana e precisamente: IN COMUNE DI



CIVITA CASTELLANA: l'intera piena proprietà su: A5) - locale ad uso commerciale in Corso Garibaldi, posto al piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 29, particelle graffate 227 sub. 10 e 228 sub. 4, cat. C/1, classe 3, della consistenza di mq. 88 (metri quadrati ottantotto), R.C. Euro 1.740,67. Confini: via pubblica, beni comuni a più parti, salvo se altri [...]"

Sulla scorta di quanto recepito dall'atto di provenienza è possibile affermare che vi sia una corrispondenza tra l'immobile descritto nell'atto, quella desunta dalla planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Per ciò che concerne il quesito "se i manufatti oggetto di pignoramento debordino o no, invadendo aree aliene", è possibile affermare che in nessun caso l'immobile pignorato deborda e invade aree aliene o comunque non pignorate.

❖ **QUESITO n. 10.**

Il compendio pignorato non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

❖ **QUESITO n. 11.**

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura esecutiva non risulta derivante da un'unica e maggiore consistenza originaria.

❖ **QUESITO n. 12.**

Non sono stati effettuati aggiornamenti catastali in quanto sono necessari titoli abilitativi.

❖ **QUESITO n.13.**

Il bene risulta essere ad uso commerciale e inserito nella zona A (centro storico) del piano regolatore vigente del Comune di Civita Castellana.

❖ **QUESITO n. 14.**

Successivamente alla richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana, il compendio pignorato risulta essere edificato ante 1942.

È stata reperita una DIA del 13.07.2011 con cui si comunicava l'inizio dei lavori di ristrutturazione dell'immobile così descritti: "Demolizione pavimento, demolizione massetto, posa in opera igloo, rifacimento del massetto e pavimenti, demolizioni controsoffitti, lavori di deumidificazione sulle pareti, intonaci e tinteggiature, rifacimento bagno, realizzazione dei tramezzi nel magazzino, rifacimento impianti tecnologici ed opere di rifinitura [...]"; non è stata presentato alcun fine lavori.

Quindi sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle tramezzature realizzate a suo tempo.

Nel vano magazzino dovrà essere ripristinato un tramezzo divisorio, il tutto è meglio rappresentato nella planimetria allegata.

❖ **QUESITO n. 15**

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana è risultato che sul compendio pignorato non vi sono istanze di condono presentate.

❖ **QUESITO n. 16**

Come attestato dal funzionario responsabile del Comune di Civita Castellana, il compendio pignorato non risulta gravato da uso civico.

❖ **QUESITO n. 17**

Sul compendio pignorato non risultano spese di gestione fisse e non risultano al momento del sopralluogo e alla data della stesura della seguente perizia spese straordinarie già decise.

❖ **QUESITO n. 18.**

L'immobile può essere venduto in un unico lotto.

❖ **QUESITO n. 19.**

L'immobile è pignorato per intero, e non risulta divisibili in più lotti.

❖ **QUESITO n. 20.**

L'immobile non risulta essere occupato dal debitore in possesso di esso antecedentemente alla trascrizione del pignoramento.



❖ **QUESITO n. 21**

L'immobile non risulta occupato dal debitore.

❖ **QUESITO n. 22**

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

❖ **QUESITO n. 23**

Sugli immobili non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non insistono oneri di natura condominiale, in quanto non facente parte di un condominio. Non insistono diritti demaniali e usi civici.

❖ **QUESITO n. 24****CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il seguente calcolo è fatto sulla base del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il facicolo "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" edito da agenzia delle entrate.

Descrizione vano	Sup. lorda*	incidenza	Sup. Commerciale
superficie coperta utile fuori terra dei vani principali	68,50 m ²	100 %	68,50 m ²
Locali accessori (collegati ai vani principali)	43,00 m ²	50 %	21,50 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			90,00 m²

*La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

VALUTAZIONE

Le indagini sui valori unitari riguardanti immobili residenziali hanno rilevato quanto segue:

O.M.I. Agenzia delle entrate: €/m² 850,00 - €/m² 1700,00 (superfici lorde – stato conservativo NORMALE)

O.M.I. Camera di Commercio VT: €/m² 1100,00 - €/m² 1300,00 (superfici utili – stato conserv. NORMALE)

Pubblicità Immobiliare: €/m² 400,00 - €/m² 700,00 (superfici lorde – stato conserv. da ristrutturare)

Il valore unitario da considerare sarà:

EQUIPARAZIONE VALORI O.M.I. Agenzia Entrate:

SUPERFICIE LORDA COMPENDIO PIGNORATO: Mq. 111,50

SUPERFICIE UTILE COMPENDIO PIGNORATO: Mq. 85,00

VALORE UNITARIO PRESO IN CONSIDERAZIONE: €/m². 850,00

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO PER SUP. UTILE:

$(85,00 \text{ m}^2 \times 1100,00 \text{ €/m}^2) = 93.500,00 \text{ €} \div 111,50 \text{ m}^2 = 838,57 \text{ €/m}^2$.

Al fine di equiparare i valori dell'agenzia delle entrate e della camera di commercio allo stato conservativo dell'immobile si applicherà un 20% di ribasso rispetto ai loro valori.

Calcolo valore unitario da applicare al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

O.M.I. Agenzia delle Entrate: €/mq. 850,00 - 20%= 680,50 €/m²

O.M.I. Camera di Commercio VT: €/mq. 838,57 - 20%= 670,86 €/m²

Pubblicità Immobiliare: 700,00 €/m²

Valore unitario da applicare: 683,79 €/m²

VALORE COMPENDIO PIGNORATO:

Sup. Commerciale x Valore unitario

90,00 m² x 683,79 €/m² = €. 61.541,10



a questo valore vanno detratte le spese per regolarizzare l'immobile dagli abusi sopradescritti alla risposta al quesito n. 14:

- Spese per SCIA in Sanatoria pari a circa € 2.500,00.

€. 61.541,10 - €. 2.500,00 = **€. 59.041,10**

❖ **QUESITO n. 25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico e comparativo derivante da:

- Comparazione dei valori unitari, scaturiti dalle recenti vendite forzate, per lo stesso territorio e per beni simili, fonte: astegiudiziarie.it
- Comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, fonte: immobiliare.it
- Consultazione banca dati quotazioni immobiliari, fonte OMI Agenzia delle Entrate; OMI Camera di Commercio Viterbo.

Inoltre, al fine di determinare il più probabile valore di mercato tiene conto dell'esperienza personale e dei seguenti parametri:

1. Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità del traffico.
2. Stato di conservazione del fabbricato.
3. Presenza di accessori e posti auto.
4. Stato di occupazione.

Allegati:

All. 01 - Planimetria catastale e planimetria stato di fatto;

All. 02 - Visura catastale;

All. 03 - Verbale di accesso;

All. 04 - Visura ipotecaria;

All. 05 - Copia atti di provenienza;

All. 06 - Quadro sinottico;

All. 07 - Estratto di mappa;

All. 08 - Certificato di residenza;

All. 09 - Documentazione fotografica.

Geom. Daniele Del Giovine _____ **Il C.T.U.**



Via F. T. Marinetti n. 15 01100 – VITERBO
Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo, n. iscrizione 1510
Cell: 3405918513 - mail: dl.g.daniele@gmail.com
pec: daniele.delgiovine@geopec.it