

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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene

(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'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;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato

disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47;

- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla 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; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n. 1078;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura



esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

- 13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al

- proprio elaborato;
- 15) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
 - 16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
 - 17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 - 18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 - 20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli

elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico.

* * * * *

Per richiesta del sottoscritto e successiva comunicazione alle parti, la S.V. ha concesso di dare inizio alle operazioni peritali il giorno 26 aprile 2007 alle ore 9,00 in Pomezia Via Lago di Como civico 31 interno 7 ed il termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per il deposito della relazione (7 gennaio 2008).

P R E M E S S A

Il giorno 26 aprile 2007 ore 9,00, così come in precedenza stabilito, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali recandosi presso l'immobile in questione, esattamente in Comune di Pomezia Via Lago di Como civico 31 interno 7.

In tale giorno, il sottoscritto, procedeva ad una visita generale dei luoghi ed alla raccolta di tutti quegli elementi tecnico-economici indispensabili per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

All'uopo redigeva, unitamente agli intervenuti, un verbale di sopralluogo.

Sui luoghi, il sottoscritto, si recava altre volte da solo per raccogliere tutte le informazioni utili e necessarie per formare i giudizi di stima e redigere la presente relazione.

Il sottoscritto, inoltre, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia allo scopo di poter accertare la situazione urbanistico-amministrativa dell'immobile pignorato, quindi eseguiva consultazioni catastali, anche per via telematica, tutto per adempiere pienamente all'incarico ricevuto.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1 - VERIFICARE, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2° 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) SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI; PREDISPORRE, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO); ACQUISIRE, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA



(SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'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; ACQUISIRE L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI).

Il sottoscritto C.T.U., prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2° c.p.c., nella fattispecie ha preso atto del contenuto del Certificato Notarile rilasciato dal Dott. Notaio in Roma in data

16 maggio 2001 e della Dichiarazione Notarile rilasciata dal Dott. Andrea Fontecchia Notaio in Albano Laziale in data 29 settembre 2005.

Sulla base della documentazione in atti, di seguito riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

- ✦ Iscrizione Formalità n. 2938 del 31 marzo 1999 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2: Ipoteca a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro (debitore) e (coniuge del debitore), di £ 200.000.000 a garanzia di un mutuo di £ 100.000.000, gravante sugli immobili pignorati;
- ✦ Iscrizione Formalità n. 3709 del 17 aprile 1999 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2: Ipoteca a favore della Banca

Popolare di Novara S.C. e contro il debitore, di £ 65.000.000 in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dalla Pretura di Roma in data 17 aprile 1999 con il repertorio n. 3844, gravante sugli immobili pignorati;

Trascrizione Formalità n. 4051 del 20 febbraio 2001: Pignoramento a favore della Banca Popolare di Novara S.C. e contro il debitore, gravante sugli immobili pignorati (la trascrizione è stata effettuata con Sig. il quale al momento dell'assegnazione degli immobili pignorati si trovava in regime di comunione dei beni con la

Recatosi presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma, ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili pignorati, quindi ha eseguito visure catastali storiche in aggiornamento a quelle già in atti.

Recatosi presso lo studio del Dott. Notaio in Roma, ha acquisito la copia dell'Atto di Assegnazione con il quale il debitore è divenuto proprietario degli immobili pignorati.

QUESITO N. 2 - DESCRIVERE, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ., CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI,

LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO, ECC).

Trattasi della piena proprietà di un appartamento al piano primo distinto con l'interno 7 con annessa cantina al piano primo sottostrada, di un posto auto coperto al piano primo sottostrada distinto con l'interno 5 (la denuncia di accatastamento protocollo n. 7740 del 3 febbraio 1977 si riferisce all'interno 5 e non 7 come erroneamente indicato nell'atto di provenienza e nell'atto di pignoramento), tutto in edificio residenziale di tipo condominiale sito in Comune di Pomezia Località Torvaianica Via Lago di Como civico 31 e, precisamente:

- ✦ Appartamento della superficie utile di circa m² 43, della superficie non residenziale di circa m² 87 (cantina circa m² 5, balconi circa m² 22, corte circa m² 60), composto di soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, due balconi, cantina e corte esclusiva, identificato in Catasto Fabbricati della Provincia di Roma al Foglio 4 Particella 84 Subalterno 7 Zona Censuaria Unica Categoria Catastale A/7 Classe 3 Consistenza Vani 5,0 Rendita Catastale Euro 723,04, confinante appartamenti interni 6 e 8, viale condominiale, salvo altri;
- ✦ Posto Auto Coperto della superficie utile di circa m² 15, identificato in Catasto Fabbricati della Provincia di Roma al Foglio 4 Particella 84 Subalterno 13 Zona Censuaria Unica Categoria Catastale C/6 Classe 5 Consistenza m² 15 Rendita Catastale Euro 65,85, confinante con area di manovra, posti auto

coperti interni 4 e 6, salvo altri.

Il fabbricato condominiale si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, la copertura è a tetto, i prospetti sono rivestiti con listelli di cortina. Le parti interne sono ben conservate pur realizzate con materiali di discreta qualità.

QUESITO N. 3 - ACCERTARE LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:

- a) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;
- b) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'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.

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la non totale conformità tra la descrizione attuale dei beni pignorati e quella contenuta nel pignoramento.

Infatti, l'interno del posto auto coperto riferibile alla denuncia di



0 1 07 046587 026 9

accatastamento protocollo n. 7740 del 3 febbraio 1977 è 5 e non 7 come erroneamente indicato sia nell'atto di provenienza che in quello di pignoramento.

Tuttavia, i dati riportati nell'atto di pignoramento hanno consentito l'individuazione dei beni pignorati.

QUESITO N. 4 - PROCEDERE, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE.

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la piena conformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale.

QUESITO N. 5 - INDICARE L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'area in cui insiste il fabbricato in argomento ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regione Lazio 20 novembre 1974 n. 4246 e Piano Particolareggiato denominato "Campo Ascolano" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 13 marzo 1986 n. 146, in Zona "B - Zona di Completamento".

I.F.F. = 1,00 m³/m²

H = 2 piani + servizi (max 7,00 + 2,40)

D = 5,00 m dai confini.

QUESITO N. 6 - INDICARE 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, L'ESPERTO DOVRÀ DESCRIVERE DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RICONTRATI E DIRE SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46 COMMA 5° DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E 40 COMMA 6° DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47.

Gli immobili pignorati sono stati realizzati in difformità al progetto approvato di cui alla Licenza Edilizia n. 2570 del 27 dicembre 1971, ma per gli stessi è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37 del 5 febbraio 2003.

L'inizio dei lavori è dichiarato per la data del 26 gennaio 1972.

Non risulta dichiarata la data di ultimazione dei lavori.

Non risulta rilasciata la prescritta Licenza di Agibilità.

QUESITO N. 7 - DIRE SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI; PROVVEDENDO, IN QUEST'ULTIMO CASO, ALLA LORO FORMAZIONE PROCEDENDO INOLTRE (SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE) ALL'IDENTIFICAZIONE DEI

NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO; L'ESPERTO DOVRÀ ALLEGARE, IN QUESTO CASO, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

I beni pignorati si possono vendere in unico lotto, poiché costituiti da un'unità principale (abitazione) e due pertinenze (cantina e posto auto coperto).

QUESITO N. 8 - DIRE, SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA, PROCEDENDO, IN QUESTO CASO, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (ED, OVE NECESSARIO, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI, NONCHÉ ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA 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; L'ESPERTO DOVRÀ PROCEDERE, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO, ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 C.P.C., DALL'ART. 846 C.C. E DALLA LEGGE 3 GIUGNO 1940 N. 1078.

Gli immobili sono pignorati per l'intera quota e non sono divisibili in

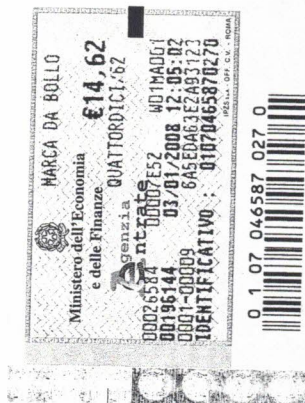
natura. Si procede, pertanto, alla formazione di un solo lotto per la vendita.

QUESITO N. 9 - ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISIRE IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; VERIFICARE SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE E/O SE RISULTINO COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.L. 21 MARZO 1978 N. 59, CONVERTITO IN LEGGE 18 MAGGIO 1978 N. 191; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPOINIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO.

Gli immobili sono occupati dal debitore e dal proprio coniuge così come risulta dal verbale di accesso.

QUESITO N. 10 - OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISIRE IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

Gli immobili sono occupati da entrambi i coniugi i quali si trovavano al momento dell'assegnazione in regime di comunione dei beni.



QUESITO N. 11 - INDICARE L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ; ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (SEGNALANDO SE GLI STESSI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO SARANNO CANCELLATI O RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL MEDESIMO); RILEVARE L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato che sui beni pignorati non risultano presenti vincoli, oneri di natura condominiale e usi civici.

QUESITO N. 12 - DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE CON ESPRESSA E COMPIUTA INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E ANALITICA DESCRIZIONE DELLA LETTERATURA CUI SI È FATTO RIFERIMENTO OPERANDO LE OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA CONSIDERANDO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E COME OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA

CONIUGALE DOVRÀ ESSERE RITENUTA OPPONIBILE NEI LIMITI DI 9 ANNI DALLA DATA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE SE NON TRASCRITTA NEI PUBBLICI REGISTRI ED ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA SE DISPOSTA CON PROVVEDIMENTO SUCCESSIVO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, SEMPRE OPPONIBILE SE TRASCRITTA IN DATA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, IN QUESTO CASO L'IMMOBILE VERRÀ VALUTATO COME SE FOSSE UNA NUDA PROPRIETÀ.

Per la determinazione del valore normale degli immobili pignorati, che è lo scopo dell'incarico affidatogli, il sottoscritto adotta un criterio di stima per via analitica.

Presupposto che negli immobili è in uso l'affitto, il sottoscritto procede con una stima per capitalizzazione dei redditi:

✚ CANONE MENSILE DI AFFITTO ANTICIPATO: € 800,00

✚ TASSO DI INTERESSE: 4,00%

✚ CANONE ANNUO POSTICIPATO:

$$€ 800,00 \times (12 + 0,04 \times 78 / 12) = € 9.808,00$$

✚ INTERESSI ANNUI SUL DEPOSITO CAUZIONALE:

$$€ 800,00 \times 3 \times 0,025 = € 60,00$$

✚ REDDITO PADRONALE LORDO:

$$€ 9.808,00 + € 60,00 = € 9.868,00$$

✚ SPESE MEDIE ANNUE:

Sono state prese in esame le seguenti voci di spesa: quote di reintegrazione, manutenzione, assicurazione, imposte, affitto ed inesigibilità, interessi sul capitale di anticipazione.

Si sono determinate per confronto con altri beni simili all'immobile in oggetto, dei quali si sono conosciuti i canoni medi annui e le relative spese.

Infatti, dal rapporto sommatoria spese sommatoria canoni, si è ottenuto un valore di riferimento pari a 0,236725.

$$€ 800,00 \times 12 = € 9.600,00$$

$$€ 9.600,00 \times 0,236725 = € 2.272,56$$

✚ BENEFICIO FONDIARIO NORMALE:

$$€ 9.868,00 - € 2.272,56 = € 7.595,44$$

✚ SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE:

Si è ricavato per confronto, dalla fruttuosità di altri beni simili all'immobile in oggetto, dei quali si sono conosciuti i redditi medi annui ed i relativi valori ordinari.

Infatti, dal rapporto sommatoria redditi sommatoria valori, si è ottenuto un saggio medio d'investimento che, adeguato poi ai comodi dell'immobile in esame, è risultato in definitiva pari a 0,0401965.

✚ VALORE NORMALE DELL'IMMOBILE:

$$€ 7.595,44 / 0,0401965 = € 188.957,75 ==> \quad \quad \quad € 189.000,00$$

C O N C L U S I O N I

Ad espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto dichiara che il più probabile valore di compravendita degli immobili "de quo", con tutta obiettività, ammonta con arrotondamento, a € 189.000,00 (diconsi Euro centottantanovemila/00).

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- 1) VERBALE DI ACCESSO;
- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 3) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - a) VISURE CATASTALI;
 - b) ESTRATTO DI MAPPA;
 - c) PLANIMETRIE CATASTALI;
- 4) AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI AMMINISTRATIVE:
 - a) LICENZA EDILIZIA;
 - b) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA;
 - c) STRALCIO PROGETTO ALLEGATO ALLA SANATORIA;
 - d) COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI;
 - e) CERTIFICATO DI COLLAUDO;
- 5) COPIA CONFORME ATTO DI PROVENIENZA;
- 6) DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO DI VENDITA IN TRIPLICE COPIA;
- 7) CD- ROM;
- 8) PROVA DELL'AVVENUTO INVIO DEL PROPRIO ELABORATO PERITALE AL CREDITORE PROCEDENTE E AL DEBITORE;
- 9) DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE (riconsegna).



Roma, 30 novembre 2007

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Mario Mughherli)

