

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 97/2018

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 13 settembre 2018, il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato in luogo del Arch. [REDACTED], al quale erano stati posti 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 copi, 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 (calpestandibile) 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, invadendole, 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 a le 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; alleghi, 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 esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello state 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, nei termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui i punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell' art. 52 del testo unico spese giustizial);**
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. **alleggi** 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. **Alleggi alla relazione**;
 - a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. copia atto di provenienza
 - g. quadro sinottico 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 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.

A seguito di ciò si riportano tutti i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento:

→ COMUNE DI VITERBO

Foglio 48, particella 124, subalterno 3, 4 e 5

Foglio 48, particella 141

- ATTI DI COMPRAVENDITA con atto [redacted] n. rep. 69829/12762 del 26.03.2003
 - soggetti coinvolti (a favore):
[redacted] diritto di proprietà; quota 1/1
 - soggetti coinvolti (contro):
[redacted] diritto di proprietà; quota 1/1
- ATTI DI COMPRAVENDITA con atto Dott. Orzi Teodoro n. rep. 42512 del 12.07.1978
 - soggetti coinvolti (a favore):
[redacted] diritto di proprietà; quota 1/1
 - soggetti coinvolti (contro):
[redacted] diritto di proprietà; quota 1/1

Queste unità immobiliari derivano da un'unica particella originaria **particella n. 124** di metri quadri 18.150 circa. Successivamente frazionata con frazionamento n. prot. 6/1974 del 18/01/1974, originando così le particelle **124** (sup. mq 1960), 137 (sup. mq 2022), 138 (sup. mq 608), 139 (sup. mq 2070), 140 (sup. mq 2547), **141** (sup. mq 1552), 142 (sup. mq 7391). Con frazionamento prot. n. 41/1978 del 12/05/1978 viene frazionata la particella 141 di superficie 1552 mq originando così le particelle **141** (sup. mq 305), 157 (sup. mq 931), 158 (sup. mq 316). Con Tipo Mappale prot. n. 169683/1985 del 25.10.1985 è stato costituito il fabbricato.

→ COMUNE DI MONTEFIASCONE

Foglio 47, particella 405, subalterno 3



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

Foglio 47, particella 919

Foglio 47, particella 405, subalterno 5

Foglio 47, particella 916

- ATTO DI DIVISIONE con atto [REDACTED] n. rep. 6178 del 08.03.1982
 - soggetti coinvolti:

[REDACTED]
[REDACTED]

Gli immobili sopra elencati derivano dalle particelle 402 e 405 acquisite dai debitori con atto d'acquisto n. rep. 26918 del 09/09/1970.

Foglio 47, particella 924 derivante da frazionamento dell'originaria particella 109 acquistata con:

- ATTO DI COMPRAVENDITA con atto [REDACTED] n. rep. 35022 del 27.06.1974
 - soggetti coinvolti (a favore):
[REDACTED] diritto di proprietà; quota 1/1
 - soggetti coinvolti (contro):
[REDACTED] diritto di proprietà; quota 1/1

Dalla particella 109 è originata anche la particella 637, acquisita dalla Sig.ra Morincasa Agata con atto sopra evidenziato ed acquista, assieme alla particella 924, con:

- ATTO DI COMPRAVENDITA con atto Dott. Orzi Luigi n. rep. 66640 del 03.12.1999
 - soggetti coinvolti (a favore):
[REDACTED] diritto di proprietà; quota 1/1
 - soggetti coinvolti (contro):
[REDACTED] diritto di proprietà; quota 1/1

❖ **QUESITO n. 4 (ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI).**

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

- ISCRIZIONE N. 6255/771 del 07/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA – N. di repertorio 70034 del 02.04.2003.
 - A favore di: [REDACTED]
- ISCRIZIONE N. 7569/1266 del 07/05/2010 IPOTECA LEGALE – N. di repertorio 112789/125 del 19.04.2010.
 - A favore di: [REDACTED]
- TRASCRIZIONE N. 5564/4362 del 07/05/2015 ATTO DI PIGNORAMENTO – N. di repertorio 527 del 07.04.2015.
 - A favore di: [REDACTED]
- TRASCRIZIONE N. 6170/4612 del 10/05/2018 ATTO DI PIGNORAMENTO – N. di repertorio 620 del 05.04.2018.
 - A favore di: [REDACTED]



❖ **QUESITO n. 5**

Sono state reperite le mappe catastali su cui insiste il fabbricato. È stata reperita copia dei certificati di destinazione urbanistica.

❖ **QUESITO n. 6**

Si sono effettuate consultazioni presso gli Uffici dell'Anagrafe del Comune di [REDACTED], dove sono stati reperiti i certificati di matrimonio dei soggetti debitori:

CERTIFICATO DI MATRIMONIO [REDACTED]

Dalla consultazione del Registro degli atti di matrimonio, l'esecutato si è unito in matrimonio con [REDACTED] nel Comune di [REDACTED]. Non risultano Annotazioni.

CERTIFICATO DI MATRIMONIO [REDACTED]

Dalla consultazione del Registro degli atti di matrimonio, l'esecutato si è unito in matrimonio con [REDACTED]. Non risultano Annotazioni.

VISURA CAMERALE ORDINARIA:

dalla consultazione del registro della Camera di Commercio di [REDACTED] con n. p.iva [REDACTED] risulta avere: indirizzo sede legale presso [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietario per 1/3, amministratore unico), [REDACTED]

[REDACTED] Proprietario per 1/3), [REDACTED]

Proprietario per 1/3).

❖ **QUESITO n.7**

Il giorno 22.10.2018, il sottoscritto insieme al custode Dott.ssa [REDACTED] ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente perizia ed è stato eseguito apposito rilievo fotografico dei luoghi.

LOTTO N. 1

L'immobile risulta essere ubicato nel Comune di Viterbo in Località Tufelle lungo S. S. Cassia nord in prossimità del confine con il Comune di Montefiascone, e consiste in un unico fabbricato suddiviso catastalmente in tre unità immobiliari:

1. **Laboratorio per arti e mestieri** censito al N.C.E.U. al foglio 48 part. 124 sub. 5 al quale si accede tramite l'ingresso principale (alluminio e vetro) è composto da: ampio ingresso (sup. 85,00 mq); ufficio (sup. 10,25 mq); ingresso secondario (sup. 4,00 mq); wc (sup. 3,75; h=4,00 m); officina (sup. 233,00 mq), dove è presente un ulteriore ingresso con porta in ferro scorrevole (h=3,30 m). Tramite una scala si accede al piano primo soppalcato dove è presente un disimpegno (sup. 20,00 mq) che permette di accedere al magazzino materiali (sup. 90,00 mq; h=2,85 m) ed all'appartamento descritto al punto 2. Al piano interrato è presente una cantina inutilizzabile (sup. 17,00 mq). La superficie utile risultante è di mq 463,00 ca.
La pavimentazione è realizzata in ceramica, le pareti sono intonacate ed il soffitto dell'ingresso principale è in tegoli prefabbricati a vista. Gli infissi sono in alluminio e vetro singolo.
2. **Abitazione di tipo Civile** censita al N.C.E.U. al foglio 48 part. 124 sub. 4 di superficie utile pari a circa 85,00 mq alla quale si accede tramite una scala in marmo (sup. vano scala 8,00 mq), composta da: tre camere (sup. 15,00 mq, 14,00 mq, 14,00 mq), cucina (sup. 12,00 mq), due bagni (sup. 4,75 mq, 7,75 mq), corridoio (sup. 7,00 mq) e disimpegno (sup. 2,50 mq).
La pavimentazione è realizzata in ceramica come anche le pareti del bagno e della cucina, le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate ed il soffitto è controsoffittato in doghettato in legno. Gli infissi sono in legno in vetro singolo. L'altezza dei locali è pari a 2,80 m.
3. **Abitazione di tipo Civile** censita al N.C.E.U. al foglio 48 part. 124 sub. 3 di superficie utile pari a circa 56,00 mq alla quale si accede tramite soppalco rialzato, attualmente utilizzato come magazzino materiali, composta da: ingresso (sup. 5,75 mq), bagno (sup. 4,75 mq), camera (sup.

10,25 mq), soggiorno (sup. 22,00 mq) e cucina (sup. 13,25 mq) dove è presente un camino. L'altezza dei locali è pari a 2,80 m.

Le rifiniture sono le medesime dell'unità immobiliare descritta in precedenza la punto n. 2.

L'edificio su cui insistono le sopraccitate unità immobiliari ha una struttura portante mista: blocchi di tufo a faccia vista, piano rialzato realizzato in autonoma struttura portante in acciaio e copertura suborizzontale in elementi prefabbricati di calcestruzzo armato.

Il fabbricato è circondato da un appezzamento di terreno recintato di superficie 1566 mq, con accesso mediante cancello in ferro su strada privata, facente parte del compendio pignorato, distinta al N.C.T. al foglio 48 part. 141 (sup. 305 mq) sulla quale insiste servitù di passaggio a favore degli altri fondi e capannoni. Il lotto confina a Nord con la particella 137, a Est con la S. S. Cassia nord, a Sud con la particella 138, a Ovest con la particella 199.

Le condizioni generali dell'immobile risultano fatiscenti, sono presenti importanti infiltrazioni su tutta la copertura.

LOTTO N. 2

L'immobile risulta essere ubicato nel Comune di Montefiascone in Via Giuseppe Contadini n. 58, e consiste in un appartamento di superficie utile pari a circa 98,00 mq censito al N.C.E.U. al foglio 47 part. 405 sub. 5, part. 916 sub. 1, part. 924 sub. 1 tra loro graffate.

All'abitazione si accede tramite ingresso condominiale dove è presente il vano scala (sup. 5,00 mq) che da accesso all'appartamento in oggetto composto da: cucina (sup. 18,50 mq), soggiorno (sup. 18,50 mq), due camere (sup. 15,50 mq e 19,50 mq), due bagni (sup. 6,75 mq e 3,50 mq), due disimpegni (sup. 6,75 mq e 1,50) e un ripostiglio (sup. 2,50 mq; hmedia= 3,10 m).

La pavimentazione è realizzata in gress porcellanato come anche le pareti dei bagni e della cucina, le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi, come la porta d'ingresso, sono in alluminio e doppio vetro.

Il lotto confina a Nord con la particella 921, a Est con la particella 920, a Sud con la particella 405 sub. 3, a Ovest con le particelle 792, 921, 637. Le condizioni generali dell'immobile risultano buone.

LOTTO N. 3

Il presente lotto risulta essere ubicato nel Comune di Montefiascone in Via Giuseppe Contadini n. 58 censito al N.C.E.U. al foglio 47 part. 405 sub. 3 e N.C.T. al foglio 47 part. 637 e part. 919. L'è suddiviso in due distinti appartamenti:

1. di superficie pari a 69,00 mq è situato al piano terra dal quale si accede tramite porta d'ingresso blindata ed è composto da: soggiorno (sup. 34,50 mq), cucina (sup. 6,50 mq), corridoio (sup. 3,25 mq), bagno (sup. 8,00 mq), camera (Sup. 16,75; h= 3,20 m) dove è presente un piccolo disimpegno non facente parte dell'unità immobiliare. Da una porta posta nel soggiorno si accede ad un vano scala che da accesso ad una piccola cantina al piano interrato non facente parte del compendio pignorato
2. di superficie pari a circa 54,00 mq è situato al piano primo al quale si accede tramite scala in ferro esterna che da accesso al ballatoio, di superficie pari a 15,00 mq, sul quale vi è l'ingresso. È composto da: soggiorno con angolo cottura (sup. 24,75 mq), disimpegno (sup. 3,50 mq), bagno (sup. 7,50 mq) e camera (sup. 18,00 mq; h= 3,00m). Nel pianerottolo è presente un ripostiglio di mq 9,00 circa.

La pavimentazione è realizzata in gress porcellanato come anche le pareti del bagno e dell'angolo cottura, le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno e doppio vetro. Completa la proprietà un'area esterna cementata di circa 325,00 mq.

Il lotto confina a Nord con part. 405 sub. 5, part. 916 sub. 1, part. 924 sub. 1 tra loro graffate, a Est con la particella 920, a Sud con le particelle 398,534, a Ovest con la particella 792. Le condizioni generali degli appartamenti risultano buone.

❖ **QUESITO n. 8** (conformità dei dati nell'atto di pignoramento)



I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi allo stato attuale, e ne consento la sua identificazione.

❖ **QUESITO n. 9**

Gli immobili, risultano pervenuti ai soggetti eseguiti come già ampiamente descritto al quesito n. 3. Sulla scorta di quanto recepito dagli atti di provenienza è possibile affermare che vi sia corrispondenza tra gli immobili descritti negli atti e quelli desunti dalle planimetrie catastali.

In merito alla corrispondenza tra la planimetrie catastali depositate e lo stato dei luoghi risultano delle difformità descritte alla risposte ai quesiti 14 e 15. Mentre 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 gli immobili pignorati debordino e invadano aree aliene o comunque non pignorate ad eccezione dell'appartamento posto a piano terra facente parte del lotto n. 3: il quale presenta una piccola porzione, di circa 3,00 mq, che dovrà essere isolata ed esclusa in quanto non facente parte dell'unità immobiliare poiché questa invade la particella 918 la quale risulta essere un fabbricato a sè stante.

❖ **QUESITO n. 10.**

Il compendio pignorato non include porzioni aliene o non pignorate. Mentre include porzioni condominiali per la proprietà [REDACTED] come meglio rappresentato graficamente.

❖ **QUESITO n. 11.**

Il fabbricato oggetto di pignoramento non risulta proveniente da una maggiore consistenza originaria.

❖ **QUESITO n. 12.**

Non sono stati effettuati aggiornamenti catastali, in quanto non vi sono titoli abilitativi completi.

❖ **QUESITO n.13.**

I beni risultano inseriti nella sottozona CR9 (zone residenziali di espansione) della variante generale al piano regolatore generale del Comune di [REDACTED] Mentre per quanto riguarda l'immobile sito nel Comune di Viterbo i beni risultano inseriti nella Zona E, sottozona E4 agricola. La particella 141 è all'interno della Zona di rispetto stradale.

❖ **QUESITO n. 14 e n. 15**

Successivamente alla richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto presso gli uffici tecnici, per quanto riguarda l'immobile censito al Comune di Viterbo il compendio pignorato risulta essere edificato con licenza edilizia n. 156/73 del 02.05.1973, successivamente è stato rilasciato condono edilizio in sanatoria n. 2434/07/2003 del 28.11.2003. Mentre per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Montefiascone il compendio risulta essere autorizzato con concessione edilizia n. 199 del 1982, successivamente modificato con concessione edilizia n. 73 del 2003. Infine è stata presentata Denuncia di Inizio Attività n. 162 del 2010.

Di seguito vengono riportate le tipologie di abuso riscontrate:

→ LOTTO 1

- locale artigianale (sub. 5): al piano terra è rappresentato un tramezzo ad oggi inesistente e non sono state rappresentate n. 4 finestre; al piano primo non è stato riportato graficamente parte del solaio.
- appartamento (sub. 4): la planimetria manca di una finestra e due porte.
- appartamento (sub. 3): la planimetria manca di una porta.

→ LOTTO 2

vi è una generale redistribuzione dell'appartamento, la scala che conduceva all'appartamento superiore è stata tamponata assieme a buona parte della camera da letto posta ad ovest, ed è stato realizzato un accesso secondario per accedervi. Il magazzino posto ad est è stato trasformato in camera da letto e vi è stato realizzato un wc al suo interno.

→ LOTTO 3

- piano terra: porta d'ingresso trasformata in una finestra, vi è una generale redistribuzione dell'appartamento, è stata eliminata la scala che conduceva al piano superiore. Come descritto alla risposta al quesito 9 vi è un'occupazione della particella 918 quindi si dovrà provvedere al ripristino dei confini.
- piano primo: è stata realizzata una scala esterna sostitutiva a quella interna, vi è una generale redistribuzione dell'appartamento.

❖ **QUESITO n. 16**

Il compendio pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e la proprietà del bene al soggetto debitore non risulta derivata dall'affrancazione di alcun dei suddetti titoli.

❖ **QUESITO n. 17**

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è stimabile come segue:

LOTTO n. 1: stimabile in 4.000,00 euro annui

LOTTO n. 2: stimabile in 1.500,00 euro annui

LOTTO n. 3: stimabile in 2.500,00 euro annui

Non risultano al momento del sopralluogo e alla data della stesura della seguente perizia spese straordinarie già decise.

❖ **QUESITO n. 18.**

Il cespite pignorato può essere venduto in più lotti come mostrato nel quesito n. 19 senza l'identificazione di nuovi confini.

❖ **QUESITO n. 19.**

Gli immobili sono pignorati per intero, e risultano divisibili in tre lotti:

LOTTO n. 1

Unità immobiliari site nel Comune di Viterbo, censite al catasto fabbricati al foglio 48 part. 124 sub. 3, 4 e 5 e al catasto dei terreni al foglio 48 part. 141.

LOTTO n. 2

Unità immobiliare sita nel Comune di Montefiascone, censita al catasto fabbricati al foglio 47 part. 405 sub. 5, part. 916 sub. 1, part. 924 sub. 1 (tra loro graffate).

LOTTO n.3

Unità immobiliari site nel Comune di Montefiascone, censita al catasto fabbricati al foglio 47 part. 405 sub. 3, e al catasto terreni al foglio 47 part. 637 e part. 924.

❖ **QUESITO n. 20.**

Gli immobili risultano occupati dai debitori in possesso di essi antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, così divisi: l'immobile distinto al lotto n. 1 è occupato dalla ditta [redatto] l'immobile distinto al lotto n. 3 è occupato dal sig. [redatto]

❖ **QUESITO n. 21**

Gli immobili risultano occupati dai debitori per le esigenze abitative primarie proprie come da verbale.

❖ **QUESITO n. 22**

Gli immobili non risultano occupati 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 diritti demaniali e usi civici.

❖ **QUESITO n. 24**

LOTTO n. 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il seguente calcolo è fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), questo sarà redatto sulla base dello stato approvato dell'immobile.



Descrizione vano	Sup. Utile	incidenza	Sup. Commerciale
superficie coperta utile fuori terra	589,00 m ²	110 %	647,90 m ²
Locali accessori (collegati ai vani principali)	17,00 m ²	35 %	5,95 m ²
area esterna (Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%)	1879,00 m ²	25 %	98,95 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			752,80 m²

VALUTAZIONE

Le indagini sui valori unitari riguardanti immobili di medesima destinazione hanno rilevato quanto segue:

O.M.I. Agenzia delle entrate: € /mq 300,00 - € /mq 450,00 (superficie lorde – stato conservativo NORMALE)
 O.M.I. Camera di Commercio VT: € /mq 250,00 - € /mq.300,00 (superfici utili – stato conserv. NORMALE)
 Vendite forzate (fonte Astegjudiziare.it): nessun dato trovato
 Pubblicità Immobiliare (fonte immobiliare.it): nessun dato trovato

Il valore unitario da considerare sarà:

EQUIPARAZIONE VALORI O.M.I. Agenzia Entrate:

SUPERFICIE LORDA COMPENDIO PIGNORATO: Mq. 710,00
 SUPERFICIE UTILE COMPENDIO PIGNORATO: Mq. 539,00
 VALORE UNITARIO PRESO IN CONSIDERAZIONE: € /mq. 300,00

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO PER SUP. UTILE:

(Mq. 710,00 x € /mq. 300,00) = 213.000,00 € / 539,00 mq. = 395,18 € /mq.

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

O.M.I. Agenzia delle Entrate: € /mq. 395,18
 O.M.I. Camera di Commercio VT € /mq. 250,00
Valore unitario da applicare: € /mq. 322,59 € / m²

VALORE COMPENDIO PIGNORATO:

Sup. Commerciale x Valore unitario

Mq. 752,80 x € /mq. 322,59 = € . 242.845,75

a questo valore vanno detratti:

- Spese tecniche per il conseguimento del titolo in sanatoria attualmente in attesa di integrazione della documentazione da parte del richiedente Nulla Osta su vincolo paesistico pari a circa € 3.000,00.
- Spese per Segnalazione certificata di Agibilità pari a circa € 3.000,00.
- Spese per S.C.I.A. in sanatoria per la corretta distribuzione degli spazi interni pari a circa € 1.500,00 (spese tecniche) e circa € 1.500,00 (ammenda).
- Spese per interventi di ripristino copertura pari a circa € 15.000,00

€ 242.845,75 - € 24.000,00 = **€ . 218.845,75**

LOTTO n. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE



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

Il seguente calcolo è fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), questo sarà redatto sulla base dello stato approvato dell'immobile.

Descrizione vano	Sup. Utile	incidenza	Sup. Commerciale
superficie coperta utile fuori terra	72,00 m ²	110 %	79,20 m ²
logge, portici e patii (Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	7,50 m ²	35 %	2,625 m ²
Locali accessori (collegati ai vani principali)	26,00 m ²	20 %	5,20 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			87,025 m²

VALUTAZIONE

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

O.M.I. Agenzia delle entrate: €/mq 800,00 - €/mq 1200,00 (superficie lorde – stato conservativo NORMALE)
 O.M.I. Camera di Commercio VT: €/mq 700,00 - €/mq. 1200,00 (superfici utili – stato conserv. NORMALE)
 Vendite forzate (fonte Astegjudiziare.it): nessun dato trovato
 Pubblicità Immobiliare (fonte immobiliare.it): nessun dato trovato

Il valore unitario da considerare sarà:

EQUIPARAZIONE VALORI O.M.I. Agenzia Entrate:

SUPERFICIE LORDA COMPENDIO PIGNORATO: Mq. 125,00
 SUPERFICIE UTILE COMPENDIO PIGNORATO: Mq. 98,00
 VALORE UNITARIO PRESO IN CONSIDERAZIONE: €/mq. 1.000,00

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO PER SUP. UTILE:

(Mq. 125,00 x €/mq. 1.000,00) = 125.000,00 € / 98,00 mq. = 1.275,50 €/mq.

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

O.M.I. Agenzia delle Entrate: €/mq. 1.275,50
 O.M.I. Camera di Commercio VT €/mq. 1.050,00
Valore unitario da applicare: €/mq. 1162,75 €/ m²

VALORE COMPENDIO PIGNORATO:

Sup. Commerciale x Valore unitario

Mq. 87,025 x €/mq. 1162,75 = € 101.188,32

a questo valore vanno detratti:

- Spese per Segnalazione certificata di Agibilità pari a circa € 1.500,00.
- Spese per il ripristino dello stato di fatto pari a circa € 5.000,00.
- Spese per S.C.I.A. in sanatoria per la corretta distribuzione degli spazi interni pari a circa € 1.500,00 (spese tecniche) e circa € 1.500,00 (ammenda).

€ 101.188,32 - € 9.500,00 = **€ 91.688,32**



LOTTO n. 3**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il seguente calcolo è fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), questo sarà redatto sulla base dello stato approvato dell'immobile.

Descrizione vano	Sup. Utile	incidenza	Sup. Commerciale
superficie coperta utile fuori terra	84,80 m ²	110 %	93,28 m ²
balconi e lastrici solari (Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	5,80 m ²	25 %	1,45 m ²
giardini, corti, cortili, e aree di pertinenza "ville e villini" (Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%)	325,00 m ²	10 %	8,50 m ²
Box collegato ai vani principali	21,50 m ²	60 %	12,90 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			116,13 m²

VALUTAZIONE

Le indagini sui valori unitari riguardanti immobili residenziali hanno rilevato quanto già descritto per il lotto n. 2, quindi **il valore unitario da applicare sarà il medesimo e cioè: € /mq. 1162,75 €/ m²**

VALORE COMPENDIO PIGNORATO:

Sup. Commerciale x Valore unitario

Mq. 116,13 x €/mq. 1.162,75 = € 135.030,15

a questo valore vanno detratti:

- Spese per Segnalazione certificata di Agibilità pari a circa € 2.000,00.
- Spese per il ripristino dello stato di fatto pari a circa € 10.000,00.
- Spese per S.C.I.A. in sanatoria per la corretta distribuzione degli spazi interni pari a circa € 1.500,00 (spese tecniche) e circa € 1.500,00 (ammenda).

€ 135.030,15 - € 15.000,00 = **€ 120.030,15**

❖ **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.

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

Allego:

- All. 01 - Planimetrie catastali dei beni e planimetrie stato di fatto;
- All. 02 - Visure catastali;
- All. 03 - Copia concessioni edilizie;
- All. 04 - Nota di trascrizione;
- All. 05 - Copia atti di provenienza;
- All. 06 - Quadro sinottico;
- All. 07 - Estratti di mappa;
- All. 08 - Certificati di matrimonio e visura camerale;
- All. 09 - Documentazione fotografica;
- All. 10 - Certificati di destinazione urbanistica;
- All. 11 - Verbale di accesso.

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

