

# TRIBUNALE DI VITERBO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 84/2021 Rev.1/2020

PROMOSSA DA:

**PENELOPE SPV SRL**

C/  


UDIENZA DEL 19 05 2022

### GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Antonino Geraci

### CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Elisa Antonelli

### RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

---

MARZO 2022

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 355 nella Procedura Esecutiva N. 84/2021 Rev. 1/2020, promossa da:

**PENELOPE SPV SRL**, con sede in Conegliano (TV), via V. Alfieri n.1 con codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle imprese di Treviso-Belluno 04934510266, società a responsabilità limitata di diritto italiano a socio unico, costituita in Italia ai sensi della Legge 130/1999, iscritta al n. 35449.8 dell' delle società veicolo istituito presso la Banca d'Italia

**CONTRO**

██████████ nato a Bomarzo (VT) il ██████████ Cod. Fisc. ██████████  
residente in Bomarzo (VT) 01020 ██████████

██████████ nata a Bomarzo (VT) il ██████████ Cod. Fisc. ██████████  
residente in Bomarzo (VT) 01020 ██████████

██████████ nato a Roma (RM) il ██████████ Cod. Fisc. ██████████  
residente in Roma (RM) 00156 ██████████

---

**OPERAZIONI PRELIMINARI**

Il custode giudiziario, Avv. Elisa Antonelli, ha dato avviso al debitore della convocazione ai **rilievi peritali fissati per il giorno 22 ottobre 2021 alle ore 10:00** dando appuntamento sugli immobili oggetto della presente relazione. Il giorno prefissato, alla presenza del sig. Bologna Luigi, unitamente al custode giudiziario Avv. Elisa Antonelli, è stato possibile accedere agli immobili oggetto della presente relazione (*Cfr. All. 1* –

*Verbale di accesso*) per prendere visione dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza, le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni.

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo (VT) e l'Archivio Notarile di Viterbo, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto constatato *De Visu*, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 23.09.2021 e successivo giuramento in data 14.10.2021, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 84/2021 Rev. 1/2020, ponendo 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 d'ufficio;*

Risposta al quesito n°1

La **documentazione** depositata, **contiene la Certificazione Notarile** attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; Tale documentazione, sulla scorta dell'ausilio tecnico-giuridico fornito dal Custode, **si ritiene completa ai fini dello svolgimento dell'incarico.**

- 
- 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 dell'esatta identificazione;*

Risposta al quesito n°2

Attraverso visure aggiornate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati.

All'atto della verifica gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, ubicati nel **Comune di Bomarzo** risultano distinti rispettivamente al:

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
26	1130	1	In corso di costruzione	/	/	/	/
Indirizzo:			VIA DEL PIANO SNC, VIA MADONNA DEL PIANO SNC piano: S1-T-1				

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
26	1130	2	In corso di costruzione	/	/	/	/
Indirizzo:			VIA DEL PIANO SNC, VIA MADONNA DEL PIANO SNC piano: S1-T-1				

(Cfr. **All. 2- Visura storica per immobile**).

- 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;*

### Risposta al quesito n°3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare – del 04/02/2022 e dai documenti depositati nel fascicolo telematico, è stato possibile verificare gli atti iscritti e trascritti anteriormente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento avvenuta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 06/05/2021 (Registro generale n. 7157, Registro particolare 5751), ed indicare tutti i passaggi di proprietà così come si evince dal certificato notarile redatto ai sensi della L. 302/1998 (Cfr. **All. 3** – *Certificazione notarile\_ Compravendite\_Ispezione ipotecaria*) .

#### STORIA ULTRA VENTENNALE DEI BENI

Relativamente ai beni per la Quota 1/1 di piena proprietà individuati al:

##### **Catasto Fabbricati**

- **Foglio 26 particella 1130 sub 1** piano S1-T-1 fabbricato in corso di costruzione
- **Foglio 26 particella 1130 sub 2** piano S1-T-1 fabbricato in corso di costruzione

Detti immobili risultano individuabili nel NCT al Fg. 26 mappale 1130 (costituzione del 11/07/2012 n. 3492.1/2012) e derivano dal mappale 315 Fg. 26 del Catasto Terreni (tipo mappale del 05/07/2012 per nuova costruzione n. 101160.1/2012), siti nel Comune di Bomarzo (VT):

##### ***In Capo a:***

- [REDACTED] nato a Bomarzo il [REDACTED] c.f.: [REDACTED]  
*Per la quota di 1/4 di piena proprietà.*
- [REDACTED] nata a Bomarzo il [REDACTED] c.f.: [REDACTED]  
*Per la quota di 1/4 di piena proprietà.*
- [REDACTED] nato a Roma [REDACTED] c.f.: [REDACTED]  
*Per la quota di 2/4 di piena proprietà.*
- **Trascrizione n. 21475/14196 del 22/11/2005 compravendita** (atto del 31/10/2005 n. 60487/32757 di rep. Notaio Annibaldi Luigi) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di [REDACTED] via nata a Bomarzo il [REDACTED] c.f.

██████████ avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà del terreno sito in Bomarzo, distinto al NCT al Fg. 26 mappale 315.

**In Capo a:**

- ██████████ nata a Bomarzo il ██████████ c.f: ██████████
- **Trascrizione n. 21403/14157 del 19/11/2005 Compravendita** (atto del 31/10/2005 n. 60484/32756 di rep. Notaio Annibaldi Luigi) a favore di ██████████ a carico del Comune di Bomarzo c.f: 80005530565 avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà del terreno in Bomarzo, censito al NCT al Fg. 26 mappale 315. (Cfr. **All. 3 – Certificazione notarile** )

**In Capo a:**

- Comune di Bomarzo, con sede in Bomarzo via Borghese n. 12 Cod. Fisc. 80005530565, autorizzazione alla alienazione dei relitti di terreni di demanio collettivo, Autorizzazione Giunta Regionale delibera n. 7159 del 21.11.1997 (Cfr. **All. 3 – Atto Notaio Luigi Annibaldi rep. 60486/32756** )

---

4) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Risposta al quesito n°4

Dai documenti depositati nel fascicolo telematico, si evince che **i beni immobili** nel ventennio preso in esame, **hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **Iscrizione n. 15092/2851 del 02/09/2008 Ipoteca Volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato** (atto del 29/08/2008 n.66256/37542 di rep. Notaio Annibaldi Luigi) a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo Spa, sede Viterbo c.f: 01383000567° carico di ██████████ iscritta per la somma capitale di Euro 250.000,00 e per la somma totale di Euro 375.000,00 da restituire in 20 anni.

*Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Bomarzo, distinto al NCT al FG. 26 mappale 315.*

- **Trascrizione n. 7157/5751 del 06/05/20121 Verbale di Pignoramento immobili** (atto giudiziario del 02/05/2021 n. 573/624 di rep.emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Viterbo) a favore di Penelope SPV Srl sede Conegliano c.f: 04934510266 a carico di [REDACTED]

*Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Bomarzo, censiti al NCEU al Fg. 26 mappale 1130 sub. 1, Fg.26 mappale 1130 sub. 2. (Cfr. **All. 3** – *Certificazione notarile\_ Compravendite\_ Ispezione ipotecaria*).*

- 
- 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;*

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (Cfr. **All. 4** - *Estratto di mappa*).

- 
- 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);*

Risposta al quesito n°6

Relativamente a:

- [REDACTED] è stato acquisito presso il Comune di Bomarzo **l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio** dal quale risulta che lo stesso è nato Bomarzo (VT) il

██████████ ed ha contratto matrimonio il ██████████ presso il Comune Bomarzo con la sig.ra ██████████ nata Bomarzo (VT) ██████████. Nelle annotazioni riportate in detto documento risulta che *“Con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 31/10/2013 n.2253/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all’atto di matrimonio sopra scritto.*

*Con sentenza del Tribunale di Viterbo n. 883/2019 in data 26/06/2019-03/07/2019 annotata nei registri di nascita del Comune di Bomarzo in data 30/07/2019 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all’atto contro scritto”.*

• ██████████ è stato acquisito presso il Comune di Bomarzo **l’Estratto per Riassunto dell’Atto di Matrimonio** dal quale risulta che la stessa è nata Bomarzo (VT) il ██████████ ed ha contratto matrimonio il ██████████ presso il Comune Bomarzo con il sig. ██████████ nato Bomarzo (VT) ██████████. Nelle annotazioni riportate in detto documento risulta che *“Con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 31/10/2013 n.2253/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all’atto di matrimonio sopra scritto.*

*Con sentenza del Tribunale di Viterbo n. 883/2019 in data 26/06/2019-03/07/2019 annotata nei registri di nascita del Comune di Bomarzo in data 30/07/2019 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all’atto contro scritto”.*

Per i predetti soggetti è stato acquisito il **Certificato di Stato Civile** presso il Comune di Bomarzo da cui risultano alla data della richiesta di **stato civile libero**

• ██████████ è stato acquisito presso il Comune di Milano **Il Certificato di Stato Civile** dal quale risulta che lo stesso nato a Roma (RM) l’██████████ è **di stato civile libero.** (Cfr. All. 5 – Estratto per Riassunto dell’Atto di Matrimonio\_Certificato di Stato Civile.)

---

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.) corredandola relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

#### Risposta al quesito n°7

Il compendio pignorato è costituito da un fabbricato bifamiliare posto nel centro urbano di Bomarzo (VT). Nello specifico il bene in oggetto è strutturato su **due distinte unità abitative** con un area di pertinenza esterna ad uso esclusivo. Dette unità traggono accesso sia da via del Piano (accesso carrabile) che da via Madonna del Piano (accesso pedonale).

Si tratta di **due unità abitative speculari** distribuite su tre distinti livelli: Piano seminterrato, Piano terra, Piano Primo, posti in continuità attraverso una scala interna.

Al piano seminterrato, con accesso da via del Piano, è individuata un'area a garage con un bagno ricavato nell'intercapedine contro-terra che costituisce un vano tecnico, non utilizzabile per altri scopi.

Al piano terra si accede da via Madonna del Piano tramite un varco pedonale che immette nell'area esterna privata. In tale ambito è organizzata la zona giorno, composta da un'ampia cucina con balcone che affaccia su via del Piano e da un soggiorno pranzo al cui interno è presente la scala di collegamento con il primo piano.

Nel primo piano è organizzata la zona notte composta da tre camere da letto con balcone, di cui una matrimoniale con bagno privato e un secondo bagno ad uso delle restanti stanze.

L'edificio, o meglio le aree di pertinenza della particella 1130, oltre che con le predette vie confinano, **il sub 1** con la part.lla n. 323 ed il sub 2, mentre **il sub 2** con la part.lla n. 316 ed il sub 1.

Costruttivamente l'abitazione è realizzata per mezzo di una struttura portante puntiforme costituita da travi e pilastri in cemento armato. La statica orizzontale è affidata a solai in latero cemento con quello di copertura inclinato e sormontato da un manto di tegole in laterizio. La regimentazione delle acque meteoriche è affidata a canali di gronda e discendenti in alluminio verniciato. Le tamponature perimetrali sono

realizzate con una muratura in laterizio intonacato, con i serramenti esterni realizzati in legno con vetrocamera completi di persiane anch'esse in legno.

Sia l'interno che l'esterno risultano parzialmente ultimanti. Considerato lo stato di inutilizzo, l'edificio ha subito un parziale degrado soprattutto su quei componenti realizzati con materiali organici tipo i serramenti esterni.

Entrambe le unità abitative sono prive degli allacci alle utenze di luce, acqua e gas.

#### Descrizione dell'unità abitativa sub 1

L'abitazione già descritta nelle sue peculiarità spaziali si trova in generale in uno stato di finitura che può essere definito incompleto, in quanto manca ancora di alcune pavimentazione e rivestimenti, dei sanitari dei serramenti interni, nonché dei componenti impiantistici come la caldaia ed i corpi scaldanti.

- Piano seminterrato

Tale ambiente risulta privo delle pavimentazioni, dei battiscopa, dei gradini e sottogradini della scala che conduce al pianoterra. E' presente l'impianto elettrico del tipo unifilare posto in corrugato sottotraccia. L'impianto è completo di punti luce, punti presa e punti di comando ma non degli interruttori. Non sono presenti i serramenti interni e la porta per l'accesso carrabile del garage.

Si evidenzia che in una parte dell'intercapedine è stata messa in comunicazione con l'ambiente appena descritto. In detto ambiente è presente un piatto doccia e l'impianto idraulico per la formazione di un locale igienico.

- Piano terra

Il piano terra, alla maniera del piano seminterrato, risulta privo delle pavimentazioni e dei battiscopa con la scala di collegamento al primo piano lasciata in cemento allo stato grezzo.

Anche lo stato dell'impianto elettrico è nelle stesse condizioni di completamento a cui si aggiunge quello di riscaldamento che risulta sprovvisto della caldaia e dei corpi scaldanti. Il punto di accesso all'abitazione è privo del relativo portoncino ed è lasciato allo stato grezzo.

- Piano primo

Gli ambienti posti al primo piano differiscono da quelli sottostanti per la presenza di una pavimentazione che interessa tutto il terzo livello dell'abitazione.

Nei locali igienici è presente il rivestimento delle pareti ma questi sono privi dei sanitari e delle rubinetterie. Nel piano in questione sono presenti i serramenti esterni (finestre e persiane) ma non quelli interni.

Si evidenzia come la facciata dell'edificio che prospetta su via del Piano, sia lasciata allo stato grezzo e priva delle finestre/porte finestre di chiusura.

La superficie utile omogeneizzata delle dell'unità abitativa sub 1 risulta pari a **mq 178.37**, mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è di **205,93 mq** (Cfr. **All. 6 – Rilievo\_Superfici**).

#### Descrizione dell'unità abitativa sub 2

Anche in questo caso, l'abitazione si trova in generale in una condizione che può essere definita incompleta, anche se presenta un maggior grado di finitura rispetto alla precedente unità, in quanto manca ancora di alcuni elementi, dei sanitari, dei serramenti interni, nonché dei componenti impiantistici come la caldaia ed i corpi scaldanti.

- Piano seminterrato

Le finiture di tale ambiente risultano completate anche nella scala che conduce al pianoterra. E' presente l'impianto elettrico del tipo unifilare posto in corrugato sottotraccia. L'impianto è completo di punti luce, punti presa e punti di comando ma non degli interruttori. E' presente la porta per l'accesso carrabile del garage.

Anche in questa unità, si evidenzia che una parte dell'intercapedine è stata messa in comunicazione con l'ambiente appena descritto, ricavando al suo interno un locale igienico seppur ancora privo dei sanitari.

- Piano terra

Il piano terra, alla maniera del piano seminterrato, presenta un grado di finitura più avanzato sia nelle pavimentazioni che nella scala di collegamento con il piano sovrastante.

Lo stato dell'impianto elettrico è nelle condizioni di completamento a cui si aggiunge anche quello di riscaldamento che risulta sprovvisto della caldaia e dei corpi scaldanti. Il punto di accesso all'abitazione è privo del relativo portoncino ed è lasciato allo stato grezzo.

- Piano primo

Gli ambienti posti al primo piano risultano anch'essi pavimentari. Nei locali igienici è presente il rivestimento delle pareti e parzialmente anche i sanitari delle rubinetterie. Nel piano in questione sono presenti i serramenti esterni (finestre e persiane) ma non quelli interni.

Si evidenzia come la facciata dell'edificio che prospetta su via del Piano, sia lasciata allo stato grezzo e priva delle finestre/porte finestre di chiusura.

La superficie utile omogeneizzata delle dell'unità abitativa sub 2 risulta pari a **mq 178.28**, mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è di **205,86 mq** (Cfr. **All. 6 – Rilievo\_Superfici**).

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;*

#### Risposta al quesito n°8

L'atto di pignoramento immobiliare nella descrizione attuale del bene, riporta essenzialmente i dati catastali (foglio, particella, subalterno). A partire da questi è stata

accertata la conformità tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento e quelli desunti dalla visura storica dell'immobile. Più in generale, dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione del compendio pignorato (Cfr. **All. 2-Visura storica per immobile**).

---

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 sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono 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;*

#### Risposta al quesito n°9

Relativamente alla **descrizione del cespite** pervenuto ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto **notaio Luigi Annibaldi** del 31/10/2005 n. 60487 di rep. raccolta n. 32757, **la descrizione riportata indica [...]** *Terreno in Bomarzo, Via del Piano snc, della superficie complessiva di are 5.20 (are cinque e centiare venti) censito in Catasto come segue: Foglio 26, mappale numero 315 (trecentoquindici), di ettari 0 (zero) are 5 (cinque) centiare 20 (venti) [...]* (Cfr. **All. 3 – Certificazione notarile\_ Compravendite\_Ispezione ipotecaria**).

Il titolo di provenienza indica un **immobile afferente al catasto terreni** e precisamente al **Fg. 26 part.IIa 315**. Detto terreno in virtù dell'edificazione delle unità abitative, a seguito dell'accatastamento di queste, **passa al catasto fabbricati come ente urbano**, individuato al **Fg. 26 part.IIa 1130**

Per quanto sopra, è possibile asserire che **c'è corrispondenza tra la descrizione del cespite** contenuta nel titolo di provenienza, **con quella desumibile sulla base dei dati di cui all'estratto di mappa e dello stato dei luoghi**.

---

- 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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Risposta al quesito n°10

**Gli identificativi catastali dei beni contenuti nell'atto di pignoramento non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.**

- 
- 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;*

Risposta al quesito n°11

**Il compendio pignorato non deriva da una maggiore consistenza**

- 
- 12) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;*

Risposta al quesito n°12

Allo stato attuale **non si ritiene necessario l'aggiornamento catastale** in quanto, come anticipato nelle risposte ai precedenti quesiti, le unità abitative risultano in corso di completamento.

- 
- 13) *Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risposta al quesito n°13

Con riferimento al vigente strumento urbanistico, il compendio pignorato ricade, in **zona B sottozona B4 Zona di completamento**, con destinazione residenziale. (Cfr. **All. 3** – *Certificato di destinazione urbanistica in Atto Notaio Annibaldi Rep. 60487/ 32757*).

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

L'edificio è stato realizzato mediante Permesso di Costruire n. 21/2006 rilasciato in data 19/10/2007 dal Comune di Bomarzo a [REDACTED] (Cfr. **All. 7** – *Permesso di Costruire*).

Trattandosi di un edificio in corso di completamento sul quale non è stato ancora presentato il Fine Lavori, lo stesso non risulta provvisto di Dichiarazione di Agibilità.

Nel corso del sopralluogo, dalla comparazione tra il progetto assentito e quanto realizzato, si evidenzia una difformità al piano seminterrato, consistente nell'aver messo in comunicazione parte dell'intercapedine, in cui è stato ricavato un w.c. con il locale indicato come garage (Cfr. **All. 6** – *Superfici\_Rilievo*). Non risulta dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Bomarzo che tale aumento di superficie sia stato assentito né tantomeno che possa essere sanato. Quindi dovrà essere ripristinato lo *status quo ante*.

Per il ripristino dello stato assentito le operazioni necessarie da porre in atto consistono nella chiusura del vano porta che mette in comunicazione il garage con l'intercapedine, attraverso una muratura con blocchi di laterizio alveolato e successiva stesa di intonaco fratazzato.

Il costo valutato attraverso il prezzario regionale<sup>1</sup> si attesta su € 300,00, che dovranno essere detratti dal valore di stima.

<sup>1</sup> Cfr. Prezzario Regionale del Lazio, Deliberazione 13 gennaio 2022, n. 3

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 dell'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;*

---

Presso il Comune di Bomarzo, relativamente al bene censito al Catasto Fabbricati al Fig. 26 part.IIa 1130 sub 1 e sub 2 **non risulta presentata alcuna istanza di condono.**

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;*

Risposta al quesito n°16

**I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (Cfr. All. 2 – Visura storica per immobile \_ Certificato di destinazione urbanistica in All. 3 - Atto Notaio Annibaldi Rep. 60487/ 32757).**

---

17) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;*

Risposta al quesito n°17

Trattandosi di due unità abitative monofamiliari autonome, tale quesito non è applicabile al compendio pignorato.

---

18) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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;*

Risposta al quesito n°18

Per la tipologia del compendio si indica la formazione di due distinti lotti di vendita:

**Lotto 1**

Abitazione disposta su tre livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo, con annessa area esterna di pertinenza, meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 26 part.Ila 1130 sub 1;

**Lotto 2**

Abitazione disposta su tre livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo, con annessa area esterna di pertinenza, meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 26 part.Ila 1130 sub 2.

---

19) *Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte, 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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L.3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta al quesito n°19

Il compendio pignorato di proprietà per l'intero degli esecutati pari a 1/1 risulta intestato come di seguito indicato:

██████████ nato a Bomarzo il ██████████ c.f: ██████████ per la quota di 1/4 di piena proprietà;

██████████ nata a Bomarzo il ██████████ c.f: ██████████ per la quota di 1/4 di piena proprietà;

██████████ nato a Roma il ██████████ c.f: ██████████ per la quota di 2/4 di piena proprietà.

Il bene **risulta pignorato per l'intero**, come si evince dal Pignoramento immobiliare depositato.

Come illustrato nel precedente quesito, si ritiene possibile confermare **2 distinti lotti di vendita**.

---

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 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 alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Risposta al quesito n°20

Il compendio pignorato alla data del sopralluogo risulta **nel pieno possesso dei debitori eseguiti** e per tanto **si ritiene libero**.

---

21) *Ove il bene non sia occupato dal debitore per 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;*

Risposta al quesito n°21

Il bene in parola, come indicato nel precedente quesito, **risulta libero e non utilizzato dal debitore** per lo svolgimento di un'attività economica.

---

- 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 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);*

Risposta al quesito n° 22

Il compendio pignorato **non risulta occupato da nessuna delle figure indicate** nel presente quesito.

---

- 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;*

Risposta al quesito n°23

**Il compendio non è gravato da vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non presenta oneri di natura condominiale. **Non è soggetto a diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche) **o usi civici** (Cfr. **All. 2** – *Visura storica per immobile \_ Certificato di destinazione urbanistica in All. 3* - Atto Notaio Annibaldi Rep. 60487/ 32757).

---

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 della 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;*

Risposta al quesito n°24

Come indicato nella risposta al Quesito 18), sono stati formati 2 distinti lotti di vendita costituiti dalle seguenti particelle catastali:

**Lotto 1**

- **Foglio 26 particella 1130 sub 1:** Unità abitativa monofamiliare

Le superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **Mq 178,37** mentre quella commerciale si attesta su **Mq 205,93** (Cfr. **All. 6 - Rilievo\_Superfici**).

**Lotto 2**

- **Foglio 26 particella 1130 sub 1:** Unità abitativa monofamiliare

Le superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a **Mq 178,28** mentre quella commerciale si attesta su **Mq 205,86** (Cfr. **All. 6 - Rilievo\_Superfici**)<sup>2</sup>

**DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Come accennato in precedenza, l'edificio non risulta compiutamente ultimato, questo aspetto costituisce un fattore da tenere in considerazione nel processo di stima.

Di seguito si procederà ad individuare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente procedura esecutiva, adottando due diversi approcci estimativi:

---

<sup>2</sup> L'esigua differenza tra le superfici dei due lotti di vendita, è subordinata ad una diversa estensione delle aree esterne. Questa attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di omogenizzazione, viene ricondotta all'interno della superficie utile e commerciale.

Metodo di stima sintetico-comparativo, Metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi.

In entrambi i casi l'edificio sarà pensato come compiutamente ultimato, quindi al valore di stima sarà applicato un opportuno coefficiente di correzione per le opere non realizzate.

Considerata l'esigua differenza delle superfici dei lotti si assume come base di calcolo quella espressa nel Lotto 1.

**A) Metodo di stima sintetico-comparativa**

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), quelli definiti dalla CCIAA di Viterbo e quelli ricavati delle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>3</sup>

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: BOMARZO

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,6	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1200	L	3,8	4,3	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,8	4	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1200	L			
Ville e Villini	Ottimo	1100	1300	L			

<sup>3</sup> Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, Banca delle quotazioni immobiliari, Anno 2021 – Semestre 1, Bomarzo

Comuni: Castiglione in T.-Lubriano-Bagnoregio-Civitella d'Agliano-Celleno-Graffignano-Bomarzo						
Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	950-1350	250 - 280	300-320	300-320	320 - 350	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	500- 900	250 - 280	280 - 300	280 - 300	300 - 340	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	250 - 400	200	200	250	260	stazionario
Posti auto coperti						stazionario
Box singoli	300-400					stazionario
Uffici	500-700					stazionario
Negozi	500 - 750					stazionario
Locali per attività ind./artigianali	250-400					stazionario

Quotazioni Agenzie Immobiliari<sup>5</sup>

Per la determinazione del comparabile  $Vx$  da utilizzare assieme a quelli ufficiali forniti dai predetti enti, sarà utilizzata la seguente relazione. Lo stesso sarà espresso dalla seguente relazione:

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi}$$

con

$\sum_n Pi$  = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli  $n$  campioni;

$\sum_n mqi$  = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (85.000 + 125.000 + 200.000)}{Mq (80 + 70 + 120)} = \frac{\text{€} 410.000}{Mq 270}$$

$$Vx = 1.518,52 \frac{\text{€}}{Mq}$$

<sup>4</sup> CCIAA, Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo - Primo Semestre 2020, Comune: Bomarzo.

<sup>5</sup> Cfr. CASA.IT: Codice annuncio: 41905941 Rif. Imm. 73989 Data annuncio: 15/10/2021; IDEALISTA.IT.

Per tanto, il Valore di Mercato **V<sub>m</sub>** di un bene di natura residenziale posto in zona centrale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte CCIAA Viterbo)	Valore medio di Mercato €/Mq
1.050,00	1.518,00	1.150,00	<b>V<sub>m</sub>= 1.239,00</b>

Il mercato immobiliare adotta come riferimento il parametro della “**Superficie Commerciale**”, costituita dalla superficie utile alla quale si somma la superficie occupata dai muri perimetrali ed interni nonché, dopo l’utilizzo di opportuni **coefficienti di ragguaglio**, quella occupata dai locali accessori/pertinenze.

Da cui si avrà che, posto il Valore incognito V<sub>1</sub>:

$$V_1 = Mq \frac{\epsilon}{Mq} K$$

con K che rappresenta la sommatoria dei coefficienti merito del bene.

STATO LOCATIVO	COEFFICIENTI DI MERITO	
	+	-
Abitazioni libere	100%	
PIANO		
Seminterrato		25%
Piano terra		10%
Piano 1°		10%
CONSERVAZIONE		
Buono stato	0%	
LUMINOSITA		
Soleggiatura diretta per buona parte della giornata	5%	
ESPOSIZIONE E VISTA		
Esterna	5%	
ETA' EDIFICIO		
1-20 anni	0%	
RISCALDAMENTO		
Autonomo	5%	
	+ 115%	- 45%
	<b>70%</b>	

$$V_1 = Mq 205,93 \frac{\epsilon 1.239,00}{Mq} 0,70 = \epsilon 178.603,09$$

## B) Metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi

Posto:

$$V = \frac{Rn}{r}$$

con:

$V$  = Probabile valore di mercato del bene

$Rn$  = Reddito netto detratto delle spese occorrenti per la gestione del bene

$r$  = Saggio di capitalizzazione

Il valore di mercato sarà ottenuto dividendo il reddito netto che il bene/capitale produce per il saggio di capitalizzazione.

### Determinazione del reddito lordo

Per la determinazione del reddito lordo, si considera che l'unità immobiliare ad uso abitativo è ubicata nel Comune di Bomarzo, possa avere un canone mensile medio per la tipologia in esame pari ad € 4,00 al mq di utile per mese. Valori ricercati sul mercato locale e che rientrano nei valori OMI.

Da cui il valore lordo di locazione mensile<sup>6</sup> sarà dato da:

$$R_{l(mensile)} = 4,00 \times 205,93 = 823,72 \frac{\text{€}}{\text{Mese}}$$

Da cui segue il valore di locazione lordo annuale<sup>7</sup>:

$$R_{l(annuale)} = 823,72 \sum_{k=1}^{12} \left(1 + \frac{k}{12} i\right) = 10.045,76 \frac{\text{€}}{\text{anno}}$$

### Determinazione del reddito netto

Come indicato nella tabella 1 di cui al successivo quesito la media delle spese, comprensiva delle imposte gravante sull'immobile, si considera pari al 24% del reddito (Cfr. Realfonzo).

$$R_n(annuale) = 10.045,76 - 24\% = 7.634,78 \frac{\text{€}}{\text{anno}}$$

---

<sup>6</sup> E' stata presa come superficie di riferimento per la determinazione del canone mensile quella afferente al Lotto 1

<sup>7</sup> Il valore annuo considera l'interesse semplice cumulato mese per mese.

### Determinazione del saggio di capitalizzazione

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento alla tabella 2 riportata nel successivo quesito, in base alla quale si assume come saggio di capitalizzazione la media aritmetica fra i valori minimo e massimo. Si adotta per cui il saggio del 3 %, attualizzato, per mezzo di coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile<sup>8</sup>.

		AGGIUNTE E DETRAZIONI		
Caratteristiche di localizzazione e posizionali estrinseche	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	± 0,22 %	+ 0,11 %
	2	Presenza di attrezzature collettive distanza pedonale	± 0,28 %	+ 0,14 %
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsione di peggioramenti e miglioramenti ambientali	± 0,18 %	+ 0,10 %
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,80 %	+ 0,80 %
	5	Disponibilità di spazi pubblici utilizzabili a parcheggio	± 0,60 %	- 0,60 %
Caratteristiche di localizzazione e posizionali intrinseche	6	Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	+ 0,36 %
	7	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %	+ 0,20 %
	8	Quota rispetto al piano stradale – senza ascensore	± 0,08 %	+ 0,02 %
	9	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	/
Caratteristiche tipologiche intrinseche	10	Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza degli impianti	± 0,16 %	+ 0,08 %
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %	+ 0,06 %
				<b>+ 1,04 %</b>

Sulla base di quanto espresso in precedenza il saggio di capitalizzazione individuato risulta pari al 4,04%

Da cui il più probabile valore di mercato del bene risulterà:

$$V_2 = \frac{R_n (\text{annuale})}{r} = \frac{7.634,78}{0,0404} = € 188.979,70$$

<sup>8</sup> OREFICE MARCELLO, Estimo civile vol. 2, Editore: UTET Università, Anno edizione: 2013, ISBN: 8860084262

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene facendo ricorso al Metodo di stima Sintetico - Comparativa ed al Metodo per Capitalizzazione dei Redditi.

La media dei risultati ottenuti fornirà quello che può considerarsi il più probabile valore di mercato del bene.

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{€ 178.603,09 + 188.979,70}{2} = € 183.791,40$$

Trattandosi di una costruzione non compiutamente ultimata, al valore di stima  $V$  dovrà essere applicato un opportuno coefficiente di deprezzamento  $Cd$  che tiene conto dei lavori che debbono essere realizzati per rendere lo stabile perfettamente abitabile.

RS SVALUTAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO			
OPERE DI COMPLETAMENTO CATEGORIE DI OPERE	LIVELLO POPOLARE	LIVELLO MEDIO	LIVELLO SIGNORILE
Scavi e fondamenta	0,940	0,950	0,960
Pilastrini, setti ecc.	0,680	0,740	0,800
Murature di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,960
Intonaci pareti e soffitti interni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,970
Tinteggiature	0,960	0,950	0,940
Infissi e porte	0,930	0,910	0,890
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,865
Cancellate e ringhiere	0,980	0,970	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,970
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,980
Impianto idro-sanitario	0,985	0,980	0,975
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	0,980	0,990
Impianto riscaldamento elementi	0,970	0,970	0,970
Impianto di elevazione	0,980	0,975	0,970

*Tabella dei coefficienti di deprezzamento*<sup>9</sup>

<sup>9</sup> GRAZIANO CASTELLO, *Stima dei deprezzamenti nelle valutazioni immobiliari*, pag. 282, Roma, 2016

Con l'ausilio della tabella sopra riportata, sulla scorta delle lavorazioni non effettuate sono stati definiti due distinti coefficienti di deprezzamento da associare rispettivamente all'unità immobiliare **sub 1** (Lotto 1) e all'unità immobiliare **sub2** (Lotto 2).

**Lotto1 coefficiente di deprezzamento  $Cd_1 = 0,715$**

**Lotto2 coefficiente di deprezzamento  $Cd_2 = 0,801$**

$$V_{Lotto\ 1} = V * Cd_1x = 183.791,40 * 0,715 = € 131.410,85$$

$$V_{Lotto\ 2} = V * Cd_2x = 183.791,40 * 0,801 = € 147.216,91$$

Il diverso grado di finitura interna, a parità di superficie, determina la variazione del valore di stima.

Per il completamento di entrambe le unità immobiliari, trattandosi di lavori di finitura interna e di completamento impiantistico, sarà necessario acquisire un titolo edilizio individuato nella Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

Prudenzialmente, tale attività potrà pesare sull'acquirente come spese professionali per circa 1.500,00 euro a cui andranno aggiunti i costi di ripristino quantificati nella risposta al quesito 14 pari ad euro 300,00.

Da cui:

**Lotto 1**

Valore di stima .....	€ 131.410,85
Costi di ripristino.....	€ - 300,00
Spese Tecniche.....	€ - 1.500,00
Restano	€ 129.610,85

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso risulterà pari ad € **130.000,00** (diconsi euro centotrentamila/00).

## Lotto 2

Valore di stima .....	€ 147.216,91
Costi di ripristino.....	€ - 300,00
Spese Tecniche.....	€ - 1.500,00
Restano	<u>€ 145.416,91</u>

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto risulterà pari ad € **145.000,00** (diconsi euro centoquarantacinquemila/00).

---

25) *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziali.it](http://astegiudiziali.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita\ di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione di pignoramento;*

### Risposta al quesito n°25

#### Criterio e Metodologia di Stima

- Stima Sintetico-Comparativa

Il metodo Sintetico-Comparativo ricerca il valore medio **Vm** espresso come unità di misura €/Mq, utilizzando i comparabili forniti dal locale mercato immobiliare, cioè prendendo i valori di quegli immobili ricadenti nell'area omogenea in esame. Allo scopo, sono stati presi altresì in esame le quotazioni indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, nonché quelle presenti nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo. Il prodotto tra il Valore medio, la Superficie Commerciale e il

Coefficiente di Deprezzamento fornirà il più probabile valore di mercato del bene in questione.

- Stima per Capitalizzazione dei Redditi

Il metodo per capitalizzazione dei redditi si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità di produrre reddito, trascurando però gli elementi oggettivi dell'immobile stesso; infatti non è detto che i parametri adottati, seppur validi per tutti gli immobili della zona, possano essere appropriati in relazione a particolari e diversi elementi strutturali non presenti negli altri casi.

Il presupposto economico su cui si basa la "valutazione per capitalizzazione dei redditi" è che un bene vale quanto rende e quindi esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene ed il reddito che questo è in grado di produrre.

L'operazione che consente di trasformare un valore di reddito in un valore capitale è quella espressa dall'operazione, matematico-finanziaria, dell'accumulazione iniziale di redditi costanti, posticipati ed illimitati. Il principio della matematica finanziaria assume che non si possano addizionare, sottrarre o confrontare tra loro valori differiti nel tempo. *L'accumulazione iniziale impone che le annualità (operazioni finanziarie che si verificano ad intervalli annuali, "costanti" - il cui ammontare non varia; "posticipate" - poiché in ragione della scadenza vengono corrisposte alla fine dell'anno; "illimitate"- in ragione della durata della prestazione) siano sommate e riportate al momento zero, assumendosi  $A_0 = a/i$  (del capitale finanziario), dove  $A_0$  è il capitale accumulato, 'a' è l'annualità, 'i' il saggio d'interesse ovvero il prezzo d'uso del capitale finanziario.*

Se si assimila il valore di mercato di un dato immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso, ne consegue che l'operazione che sottende alla formula della capitalizzazione dei redditi, sia l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato, impiegando un saggio di capitalizzazione "r" che riflette il prezzo d'uso del capitale immobiliare.

Nell'ambito della stima si assume che il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione siano dati dal mercato e siano ordinari, ossia riferiti al reddito netto ordinario (che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso) e al saggio di capitalizzazione ordinario (che rifletta il rendimento proprio dell'immobile).

Ciò premesso, alla stima per capitalizzazione si perviene attraverso:

1. La stima del reddito lordo ordinario;
2. La stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
3. La stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
4. L'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
5. La formulazione del giudizio di stima.

#### Reddito netto

Il reddito netto o capitalizzabile è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà (spese in detrazione):  $R_n = R_l - S$  (ove  $R_n$  è il reddito capitalizzabile,  $R_l$  è il reddito lordo annuo,  $S$  sono le spese in detrazione).

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile. Esso può essere stimato con riferimento alle fonti indirette e dirette (euro/mq - anno o euro/mq mese \* 12).

#### Spese in detrazione

La tab. 1 riporta le spese in detrazione al reddito lordo e la loro incidenza nella valutazione. È evidente la non univoca quantificazione dell'incidenza di tali voci, come pure il fatto che si verifica un'evoluzione nel tempo della loro incidenza in ragione di cambiamenti tecnologici ed impiantistici oltre che di variazioni occorse nella normativa fiscale riferita alla figura del proprietario.

INCIDENZA DELLE SPESE IN DETRAZIONE										
	SPESE	Min	Max	Media	Min	Max	Media	Min	Max	Media
1	MANUTENZIONE	2%	4%	3%	4%	8%	6%	2%	6%	4%

2	SERVIZI	2%	5%	3,5%	5%	8%	6,5%	2%	5%	3,5%
3	IMPRODUTTIVITA'	1%	4%	2,5%	2%	3%	2,5%	1%	3%	2%
4	ASSICURAZIONI	0%	0,5%	0,25%	1%	2%	1,5%	0,5%		0,5%
5	REINTEGRAZIONE	0%	1%	0,5%	2%	3%	2,5%	1%	2,5%	1,5%
6	AMMINISTRAZIONE	0%	3%	1,5%	3%	4%	3%	0,5%	3%	1,75%
7	IMPOSTE	7%	11%	9%	10%	15%	12,5%	11,25%		11,25%
	TOTALE	12%	28,5%	20,25%	26%	43%	34,5%	17,8%	30,3%	24%
	Fonti	Forte, De Rossi (ed.'79)			Michieli (ed.'93)			Realfonzo (ed.'96)		

Tab. 1

### Le imposte

Gli autori concordano nel dare alle imposte l'incidenza maggiore.

- L'imposta comunale sugli immobili, la cui base imponibile è calcolata sulla base del valore catastale, varia in funzione delle decisioni di ciascun Comune, con un'aliquota compresa fra il 4 e 7 per mille.
- L'imposta sulle persone fisiche e sulle persone giuridiche, la cui base imponibile è il reddito dell'immobile, con aliquota determinata in base al reddito del contribuente.

### Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione riflette il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto dei beni economici oltre che il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare (il saggio aumenta all'aumentare del livello di rischio connesso all'investimento). Lo stesso è ottenuto come il rapporto tra il reddito dell'immobile ed il suo prezzo. In ragione della natura lorda o netta del reddito considerato si ottiene un saggio di capitalizzazione lordo o netto.

La corretta stima del saggio di capitalizzazione può condizionare gli esiti della stima per capitalizzazione e viene effettuata mediante procedimento sintetico o analitico.

### Stima del saggio di capitalizzazione

Il metodo più usato per la stima del saggio di capitalizzazione è quello analitico, mediante il quale, il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si sommano aggiunte e detrazioni:  $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$

Il valore medio del saggio e ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

Il metodo proposto da Marcello Orefice<sup>10</sup> prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato, come riportato in Tab. 2, al quale si aggiunge una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (le positive diminuiscono r; quelle negative lo aumentano).

	MIN	MAX	MEDIA
CENTRI DI GRANDE DIMENSIONE	0,50%	4,50%	2,50%
CENTRI DI MEDIA DIMENSIONE	1,50%	5,50%	3.50%
CENTRI DI LIMITATA DIMENSIONE	2%	6%	4%

Tab. 2

#### Aggiunte e detrazioni

Per la determinazione delle aggiunte e delle detrazioni, Carlo Forte sistematizza tutti contributi ascendenti e discendenti che influenzano il valore del saggio di capitalizzazione, ad esempio, interventi presumibili di manutenzione straordinaria, ubicazioni periferiche oppure, al contrario, particolari pregi architettonici, previsione di miglioramenti urbanistici.

Marcello Orefice, invece, propone di classificare gli incrementi e i decrementi al saggio in caratteristiche di localizzazione (posizionali estrinseche), di posizione (posizionali intrinseche), tipologiche (intrinseche) e produttive. Nella Tab.3, sono identificati i contributi, minimo e massimo, relativi alle diverse caratteristiche che incidono sulla determinazione del tasso di capitalizzazione.

#### Limiti del metodo di stima per capitalizzazione

Il primo rischio connesso al procedimento analitico di stima per capitalizzazione dei redditi, che può rendere aleatoria la stima, è legato alla difficile ed incerta determinazione

---

<sup>10</sup> OREFICE MARCELLO, Op. Cit.

delle spese in detrazione. Gli operatori si orientano ad effettuare una stima considerando canoni annuali lordi e saggi di capitalizzazione lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale. In questo caso le fonti indirette forniscono indicazioni sul saggio di capitalizzazione lordo dell'immobile.

Il secondo rischio è riconducibile al fatto che limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore.

---

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;*

Risposta al quesito n°26

Il mercato immobiliare vive oggi una fase di eccesso di offerta ed il percorso per arrivare alla vendita non è immediato. Per questo c'è maggior necessità di essere attivi nel proporre l'immobile ed è pertanto fondamentale la modalità di presentazione, quindi descrizioni esaustive e dettagliate sia planimetriche che fotografiche, allo scopo di non provocare sorpresa al momento del contatto.

Considerata l'attuale condizione economica del Paese, le reali prospettive di collocamento sul mercato sono a parere del sottoscritto limitate.

Per entrambi i lotti di vendita, considerata l'ubicazione e la consistenza del bene, gli possono costituire sia prima casa per una giovane coppia nel mercato autoctono e sia prima o seconda casa il mercato allogeno.

---

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;*

Risposta al quesito n°27

Il compendio pignorato **non è dato in locazione.**

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 (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 ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione 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 Giustizia);*

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

---

29) *Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito (Cfr. **All. 9 - Ricevute Trasmissione PEC\_Raccomandata A/R**).

---

30) *Depositati, 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 nella*

*versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

Risposta al quesito n°30

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

---

- 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;*

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

---

- 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Risposta al quesito n°32

E' stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

---

- 33) *Alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la*

*principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);*

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il bene in parola (Cfr. **All. 8 - Documentazione fotografica**).

---

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;*

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto, in triplice copia, su apposito foglio a parte il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito.

---

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 in sanatoria,*
- d. copia di contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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 di necessario supporto alla vendita;*

### Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- All. 1 – Verbale di accesso
- All. 2 – Visura storica per immobile
- All. 3 – Certificazione notarile\_Compravendite\_Ispesione ipotecaria\_
- All. 4 – Estratto di mappa\_Elaborato planimetrico
- All. 5 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio\_Stato libero
- All. 6 – Rilievo\_Superfici
- All. 7 – Permesso di Costruire
- All. 8 – Documentazione fotografica
- All. 9– Ricevute trasmissione PEC/ Raccomandata A/R

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Il C.T.U.  
Dott. Massimo Moretti  
ARCHITETTO