

## **TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
Via G. Falcone e P. Borsellino, 41

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 60/18**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio Dott.ssa Erica Ing. Serafini**

Udienza 31/01/2019

**PARTE RICORRENTE (Creditore):**  
DOBANK S.P.A.

**CONTROPARTE (Debitore):**  
-----

**Esperto incaricato**  
Dott.ssa Ing. Erica Serafini  
Via S. Pertini, 3  
01100 Viterbo (VT)  
Tel: 331/9397655



All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del  
Tribunale di Viterbo**  
Sezione Civile  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare n. 60/2018

## **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta Dott.ssa Ing. Erica Serafini nato a Orvieto il 26/08/1984,  
C.F. SRF RCE 84 M 66 G 148 D, P. IVA. n. 02100350566 iscritto all' Albo dei  
Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo  
al n. 1482, domiciliato in Viterbo (VT) alla via S. Pertini, 14 tel. 331/9397655

### **AVENDO RICEVUTO**

In data 25/05/2018 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo Dott. Geraci Antonio, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in N.C.E.U. al foglio 22, particella 189 subalterno 5 e 11, siti in Monte Romano (VT) dopo aver prestato il giuramento di rito nell'udienza del 07/06/2018, nella medesima seduta mi furono dati termini e quesiti per la consegna della perizia.

Le operazioni peritali sono iniziate tramite la richiesta di sopralluogo degli immobili, convocata dietro avviso alle parti in causa da parte del custode Dott. Umberto Caldari convocando il sopralluogo della perizia in data 16 Luglio 2018 alle ore 15,30 fissata in Monte Romano (VT) via Montecavallo, 61 – 63.

Individuati gli immobili in oggetto, sul luogo fissato per la convocazione non è presente il debitore esecutato né altra persona delegata a presenziare alle operazioni di accesso. Dalle interviste fatte sia presso il vicinato sia presso la Polizia Locale di Monte Romano, è emerso che il debitore, da tempo, non abita più nei beni oggetto di esecuzione in quanto trasferito altrove.

Viene rinviato quindi l'accesso in data 03/12/2018

La sottoscritta durante l'accertamento ha eseguito misurazioni e rilievi, prodotta la documentazione fotografica, accertata la consistenza dell'immobile e il suo stato.



Terminati alle ore 12,30 i lavori di sopralluogo dei beni pignorati, e di tutti gli accertamenti per la sua valutazione, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle relative indagini tecniche espletate presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Romano e gli altri competenti uffici, ho redatto la seguente relazione.

### CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 25/05/2018:** *Nomina Esperto tramite pec mail;*
- 07/06/2018:** *Giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima, acquisizione documentazione;*
- 25/06/2018:** *Acquisizione copia planimetrie catastali degli immobili pignorati.*
- 02/07/2018:** *Acquisizione visure storiche-catastali degli immobili pignorati.*
- 03/07/2018:** *Acquisizione della documentazione contenuta nel fascicolo della procedura esecutiva.*
- 04/07/2018:** *Richiesta copia conforme all'originale tramite mail alla casella postale del notaio Sartorelli Rosella dei seguenti atti:*
  - atto di compravendita del 15/02/2008 RG n. 2063 - RP n.1279 - Rep. n. 651/581;
  - ipoteca volontaria del 15/02/2008 RG n. 2064 - RP n.396 - Rep. n. 652/582;
- 05/07/2018:** *Richiesta tramite pec di accesso agli atti al Comune di Monte Romano per ricostruzione storica-urbanistica, certificazione Destinazione d' uso e Copia Concessione edilizia ed Agibilità.*
- 09/07/2018:** *Ispezione ipotecaria fino all'impianto meccanografico presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo e acquisizione nota di trascrizione pignoramento immobili.*
- 12/07/2018:** *Acquisizione c/o Comune di Monte Romano delle copie dei titoli abilitativi edilizi presentati per gli immobili oggetto della presente perizia.*
- 12/07/2018:** *Ispezione ipotecaria anteriore al ventennio c/o Agenzia delle Entrate di Civitavecchia e acquisizione note di trascrizione.*
- 16/07/2018:** *primo sopralluogo in Monte Romano (Vt) in via Montecavallo, n. 61 - 63 per gli immobili in oggetto di cui al foglio 22, particella 189 sub 5 e 11 (sopralluogo mancato per non presenza del debitore delegati).*
- 19/07/2018:** *richiesta proroga di deposito dell'elaborato peritale al Giudice Dott. Geraci Antonio*
- 23/07/2018:** *concessione proroga di deposito dell'elaborato peritale al 31/12/2018.*
- 03/12/2018:** *secondo sopralluogo in Monte Romano (Vt) in via Montecavallo, n. 61 - 63 per gli immobili in oggetto di cui al foglio 22, particella 189 sub 5 e 11 e accesso forzoso.*
- 26/12/2018 :** *Indagine Internet al sito [www. https://www.agenziaentrate.gov.it](https://www.agenziaentrate.gov.it)*
- 26/12/2018:** *Invio perizia all'Avvocato Pamela Schimperna ed al curatore Dott. Umberto Caldari tramite pec-mail.*
- 27/12/2018:** *Invio perizia tramite R/R al sig.TOTH Desideriu all'indirizzo via Montecavallo,63 Monte Romano (VT).*



## PARTE PRIMA: Risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

### Quesito n 1

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documetazione 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 alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;

### Risposta al quesito 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, risulta completa e coperta ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento: gli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare risultano individuati catastalmente al N.C.E.U. di Viterbo, Comune di Monte Romano , foglio 22, p.lla 189, sub 5 piano 1 –, cat. A/4, rendita catastale Euro 299,55 via Montecavallo, n. 63 e foglio 22, p.lla 189, sub 11 piano T, cat. C/2, rendita catastale Euro 38,73 via Montecavallo, n. 61.

#### Intestatari:

----- , nato in ----- il --/--/---- CF: ----- proprietà per 1/1.

#### Provenienza del bene:

Gli immobili risultano censiti con primo accatastamento dell'impianto meccanografico del 30 Giugno 1987, ed è pervenuto al sig. ----- con atto a rogito del notaio SARTORELLI ROSELLA del 15/02/2008 rep. n. 651/581 RP 1279 – RG 2063.

#### Anteriori al ventennio:

##### Foglio 22 – p.lla 189 – sub 5

Il sub 5 alla data del 30 Giugno 1987 era censito al foglio MU mappale 122 sub 5 ed era intestato a:

- ----- , nata a ----- il --/--/---- (proprietà per 1 / 4);
- -----, nato a -----il --/--/---- (proprietà per 1 / 4) ;
- -----, nato a ----- il --/--/---- (proprietà per 1 / 4);
- -----, nato a ----- il --/--/---- (proprietà per 1 / 4) ;
- -----, nata a ----- il --/--/---- (Usufrutto per 1 / 3).

L'immobile era pervenuto ai suscritti soggetti per successione del sig. ----- deceduto il 31/10/1968 a Nepi ( RG n. 2936, RP n. 1928 del 31/05/1969).



Foglio 22 – p.lla 189 – sub 11

Il sub 11 alla data del 30 Giugno 1987 era censito al foglio MU mappale 122 sub 10 ed era originariamente intestato a:

- ----- , nata a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 1).

L'immobile era pervenuto al soggetto suscritto in data 11 Gennaio 1979 per atto di donazione e cessione di quota a rogito del notaio GIUSEPPE TOGANDI rep. n. 11105/6614.

Successivamente con successione del 18/08/2004 prot. n. VT0088689 Volume 1261 l'immobile risultava con intestazione a:

- ----- , nata a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 4);
- -----, nato a -----il --/--/----- (proprietà per 1 / 4) ;
- -----, nato a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 4);
- -----, nato a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 4) ;

**Quesito n 2**

- 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;*

**Risposta al quesito 2**

Sono state effettuate dallo scrivente le visure aggiornate in data 02/07/2018 (allegate), per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

**DATI CATASTALI**

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 02/07/2018, i beni pignorati dall' esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. sezione Fabbricati al foglio 22 particella 189 sub 5 e sub 11. I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

L'immobile identificato al sub 5 al piano primo come risulta dalla planimetria catastale è composto da un ingresso al quale si affaccia il vano cucina di 6,15 mq c.a. ed un corridoio di 12,40 mq c.a. che porta alle due camere (rispettivamente di 14,70 e 16,20 mq c.a.) e ad un bagno di 2,40 ma c.a.. Tutto il piano ha un'altezza di 2,72 ml.

L'immobile identificato al sub 11 al piano terra come risulta dalla planimetria catastale accede sia direttamente da via Montecavallo che dalla scala interna del fabbricato, costituito da un unico ambiente di 30 mq ha un'altezza interna di 2,93 ml.



- Comune di Monte Romano, indirizzo Via Montecavallo, 63 censito al NCEU al Foglio 22 Particella 189, sub 5 piano 1, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), classe 2, rendita catastale 299,55 €;
- Comune di Monte Romano, indirizzo Via Montecavallo, 61 censito al NCEU al Foglio 22 Particella 189, sub 11 piano T, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 6, rendita catastale 34,73 €.

Situazione degli intestati per l'immobile al 26/03/2018 (data trascrizione verbale di pignoramento):

-----, nato in ----- il --/--/---- diritto di proprietà per 1/1

*Gli immobili confinano con:*

A NORD: via Mazzini  
 A SUD: via Montecavallo  
 A EST: strada interna  
 A OVEST: particella 188

### **Quesito n 3**

3. *Consulti i registri immobiliari dell'Agencia 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 immobiliare, 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 3**

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agencia del Territorio per il soggetto esecutato ----- nato in ----- il --/--/---- risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:



Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	CONTRO	26/03/2018	2552	1849
TRASCRIZIONE	FAVORE	30/10/2006	2064	396
TRASCRIZIONE	FAVORE	19/02/2016	2063	1279

Anteriori al ventennio:

*L'immobile censito al foglio 22 – p.lla 189 – sub 5 è pervenuto a:*

- ----- , nata a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 4) fino al 15/02/2008;
- ----- , nato a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 4) fino al 15/02/2008 ;
- ----- , nato a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 4) fino al 15/02/2008;
- ----- , nato a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 4) fino al 15/02/2008 ;
- ----- , nata a ----- il --/--/----- (Usufrutto per 1 / 3) fino al 15/02/2008.

per successione del sig. ----- deceduto il 31/10/1968 a Nepi ( RG n. 2936, RP n. 1928 del 31/05/1969).

*L'immobile censito al foglio 22 – p.lla 189 – sub 11 è pervenuto a:*

- ----- , nata a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 1) fino al 18/08/2004

per atto di donazione e cessione di quota a rogito del notaio GIUSEPPE TOGANDI rep. n. 11105/6614.

Successivamente con successione del 18/08/2004 prot. n. VT0088689 Volume 1261 l'immobile risultava con intestazione a:

- ----- , nato a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 4) fino al 15/02/2008 ;
- ----- , nato a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 4) fino al 15/02/2008;
- ----- , nato a ----- il --/--/----- (proprietà per 1 / 4) fino al 15/02/2008 ;
- ----- , nata a ----- il --/--/----- (Usufrutto per 1 / 4) fino al 15/02/2008.

Frazionamenti e variazioni catastali sub 5 :

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 (folgio Mu – p.lla 122 – sub 5)
- Variazione del 05/11/2004 protocollo n. VT0148568 in atti dal 05/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 40042.3/2004);
- Variazione del 13/11/2007 protocollo n. VT0206179 in atti dal 13/11/2007 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 15074.1/2007);
- Variazione toponomastica del 07/03/2011 protocollo n. VT0044186 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 2989.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Frazionamenti e variazioni catastali sub 11 :

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 (**folgio MU – p.lla 122 – sub 3**)
- Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO





- Variazione del 03/03/1999 in atti dal 03/03/1999 FUSIONE ABITAZIONE NEGOZIO (n. B00731.1/1999)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987 (**foglio MU – p.IIa 122 – sub 2**)
- Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Variazione del 03/03/1999 in atti dal 03/03/1999 FUSIONE ABITAZIONE NEGOZIO (n. B00731.1/1999)
- Variazione del 03/03/1999 in atti dal 03/03/1999 FUSIONE ABITAZIONE NEGOZIO (n. B00731.1/1999) (**foglio MU – p.IIa 122 – sub 10**)
- Variazione del 05/11/2004 protocollo n. VT0148568 in atti dal 05/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEMANETO MAPPE (n. 40047.8/2004) (**foglio 22 – p.IIa 189 – sub 10**)
- Variazione della destinazione del 24/12/2007 protocollo VT0256576 in atti dal 24/12/2007 NEGOZIO-MAGAZZINO (n. 17075.1/2007) (**foglio 22 – p.IIa 189 – sub 11**)
- Variazione del 18/01/2008 protocollo n. VT0011137 in atti dal 18/01/2008 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 467.1/2008)
- Variazione del classamento del 07/11/2008 protocollo n. VT0166403 in atti dal 07/11/2008 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO (n. 11418.1/2008)
- Variazione toponomastica del 07/03/2011 protocollo n. VT0044186 in atti dal 07/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 3154.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

#### **Quesito n 4**

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)*

#### **Risposta al quesito 4**

Elenco formalità pregiudizievoli dal 24/07/1998 al 06/07/2018:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 22/02/2008 a -----  
--- in qualità di debitore a FAVORE di UNICREDIT S.P.A. con sede in MILANO CF 00348170101, di cui all'atto stipulato dal Notaio Sartorelli Rosella il 15/02/2006 rep. 652/582.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo art. 726 del 06/03/2018 contro ----- in qualità di debitore a FAVORE di UNICREDIT S.P.A. con sede in MILANO CF 00348170101 atto giudiziario n. 412 del 06/03/2018 – Tribunale di Viterbo.

#### **Quesito n 5**





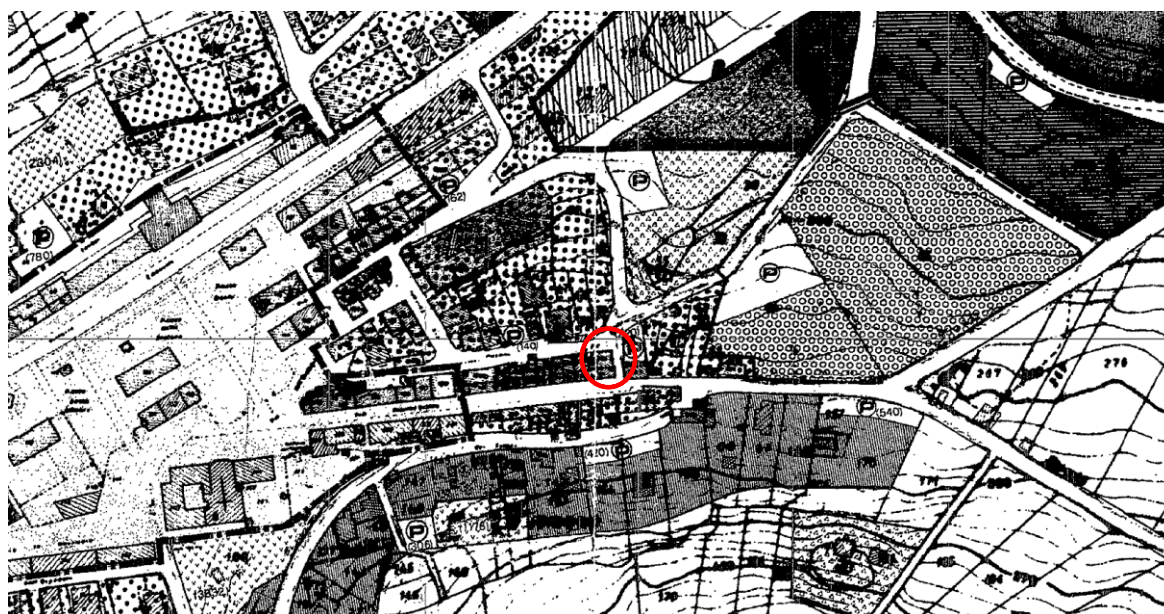
5. *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente della relativa richiesta;*

### **Risposta al quesito 5**

Si allegano le mappe censuarie, la mappa di PRG, e le NTA per la corretta identificazione del bene.

ZONA PRG B/1 – Nucleo urbano (residenziale di completamento): Le destinazioni d'uso di tale zona sono quelle previste dal precedente art. 13 delle presenti norme tecniche. In tali zone il piano regolatore generale si attua per intervento urbanistico preventivo o per intervento edilizio diretto solamente se le aree sono dotate delle opere di urbanizzazione primaria.

La zona B si suddivide in due sottozone: B1 e B2. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con l'obbligo della conservazione dei volumi e delle superfici utili esistenti....



Vincoli Presenti:

- PTPR tavola B – Paesaggio dei nuclei e dei Centri Storici

### **Quesito n 6**

6. *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 6**

*Consultato l'Ufficio Anagrafe del Comune di Monte Romano si attesta che l'esecutato è residente in via Montecavallo, 63.*

### **Quesito n 7**

7. *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc....)*

### **Risposta al quesito 7**

*I beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Monte Romano, provincia di Viterbo, in via Montecavallo, n. 61 e 63 in zona limitrofa rispetto al centro cittadino e rientrante nella fascia di rispetto dello stesso.*

*Subalterno 5: immobile su un unico livello al piano primo. L'immobile individuato al NCEU della provincia di Viterbo, comune di Monte Romano, al foglio 22, p.lla 189, sub. 5, piano primo, cat. A/4, Superficie Catastale 87 mq, Rendita catastale € 299,55 il tutto per la proprietà di 1/1 di ----- nato in ----- il --/--/----.*

*Subalterno 11: immobile su un unico livello al piano terra. L'immobile individuato al NCEU della provincia di Viterbo, comune di Monte Romano, al foglio 22, p.lla 189, sub. 11, piano terra, cat. C/2, Superficie Catastale 34 mq, Rendita catastale € 38,73 il tutto per la proprietà di 1/1 di ----- - nato in ----- il --/--/----.*

*L'edificio risulta censito al catasto urbano con impianto meccanografico del 30/06/1987 ed originariamente edificato in epoca anteriore al 1942 come dichiarato anche nella DIA del 24/12/2007 prot. n. 10242,*

*Dal sopralluogo eseguito nell'immobile in data 03/12/2018, per quanto inerente al fabbricato è costituito da n. 8 unità immobiliari, n. 7 unità con accesso da via Montecavallo e n. 1 unità immobiliare con accesso da via Mazzini. La struttura è in muratura portante e il solaio di copertura è a falda rivestito a tegole. Le facciate esterne si presentano in buono stato in quanto sono state ristrutturare recentemente.*



*Al civico 63 insiste il portone d'ingresso che porta al magazzino al piano terra (sub 11) e all'abitazione al piano primo (sub 5), per come rappresentato nella planimetria catastale del 2007 la scala proseguiva fino al piano superiore ma durante il sopralluogo è stato constatato che ad oggi la scala è stata chiusa e porta solamente al primo piano, e nell'area occupata in precedenza dal collegamento verticale è stata ricavata una cabina armadio non riportata in planimetria.*

*L'interno del magazzino a piano terra presenta una forma regolare rettangolare con una larghezza di 5,11 ml e una profondità di 4,90 ml ma risulta in uno stato di degrado generale, la pavimentazione appare frantumata in vari punti, l'umidità di risalita nelle pareti verticali supera l'altezza del doghettato e anche nel soffitto sono visibili le rimanenze di infiltrazioni d'acqua che hanno provocato il distacco dell'intonaco lasciando i travetti in acciaio ed i forati a vista.*

*Al piano primo l'immobile ad uso residenziale è suddiviso in ingresso, cucina abitabile, un corridoio, due camere e un bagno. Attualmente l'ingresso è stato collegato al vano cucina tramite la parziale demolizione del divisorio e il locale wc è stato ampliato nella stanza adiacente. Come già scritto precedentemente nel sottoscala condominiale è stata ricavata una cabina armadio/ripostiglio di c.a. 1,63 mq con una altezza parallela di 2,99 ml (dato che fa ipotizzare la demolizione della scala di collegamento dal piano primo al piano superiore).*

*Le rifiniture interne sono modeste ed eseguite in economia, le pavimentazioni sono vetuste e le tinteggiature realizzate in parte. L'immobile manca dell'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotto con uno scaldabagno posto nel locale wc.*

**Il fabbricato è situato in via Montecavallo, 61 - 63 – Monteromano (VT)**

*La planimetria catastale del locale magazzino risulta conforme allo stato urbanistico dichiarato e allo stato di fatto, la planimetria dell'abitazione presentata al NCEU in data 13.11.2007 come PLANIMETRIA MANCANTE non risulta conforme allo stato di fatto riscontrato.*

**Sub 11:** *L'immobile a piano terra ad uso magazzino sviluppa 34,00 mq lordi.*

**Sub 5:** *L'immobile al piano primo ad uso abitativo sviluppa 64,00 mq lordi.*

### **Quesito n 8**

- 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 nel 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 8

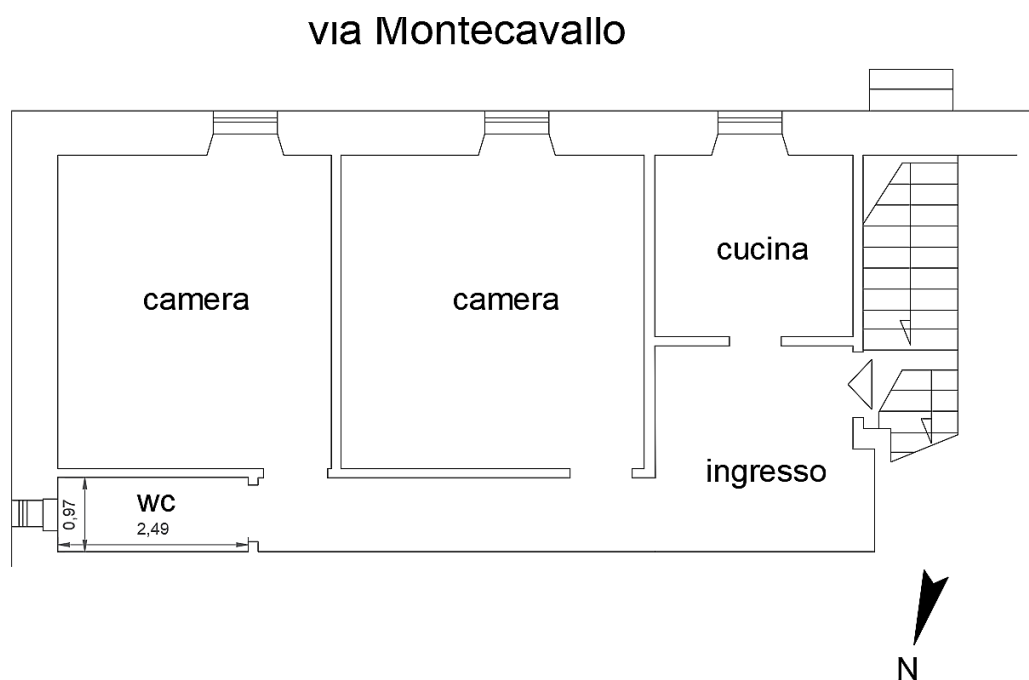
I dati dell'atto di pignoramento con l'individuazione del bene consentono una univoca e precisa identificazione dell'immobile.

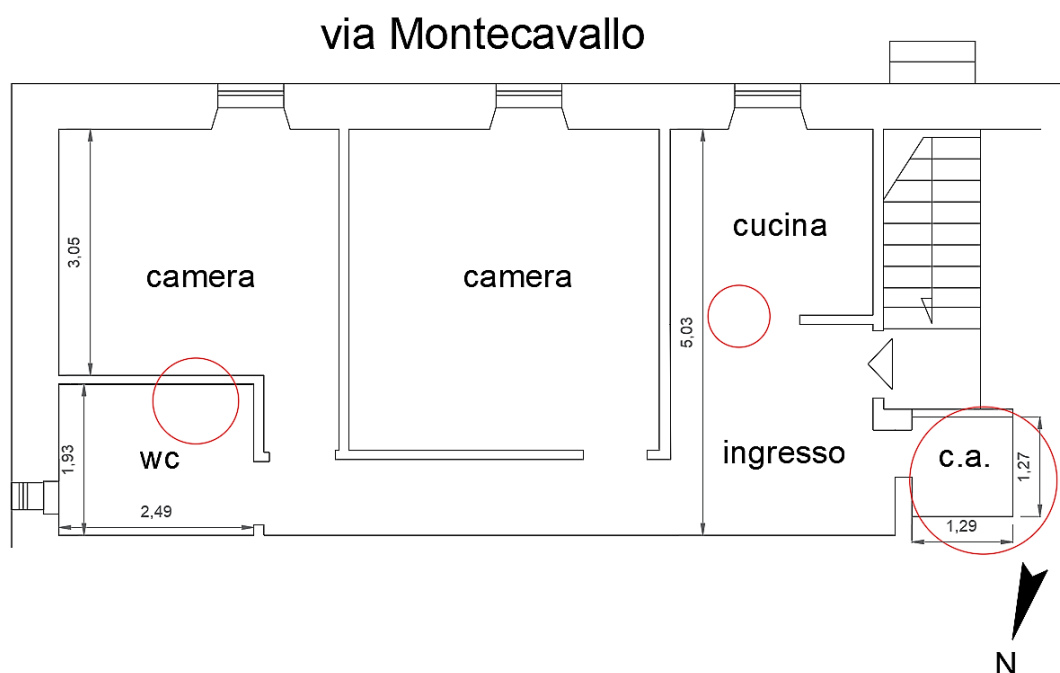
## Quesito n 9

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 le ubicazioni 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 ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.*

## Risposta al quesito 9

Rispetto alle planimetrie catastali vi sono difformità rispetto allo stato dei luoghi, con ampliamento nel sottoscala che deborda in confronto alla planimetria originale.





### Stato di fatto

Nell'abitazione al piano primo sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata il 13/11/2007 con protocollo n. VT0206179. Come rappresentato nelle planimetrie il locale wc è stato ampliato nella camera adiacente, il divisorio tra cucina e ingresso è stato parzialmente demolito e, dato più rilevante, l'immobile è stato ampliato a seguito della chiusura della scala che portava al secondo piano, probabilmente demolita.

### Quesito n 10

**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;**

### Risposta al quesito 10

Come riportato al quesito n. 9 l'unità immobiliare di fatto presenta una porzione non riportata in planimetria attualmente utilizzata come cabina armadio/ripostiglio. A causa della modesta metratura e della conformazione geometrica risulta impossibile frazionare tale porzione, in quanto l'accesso avviene dall'ingresso dell'abitazione. Considerata anche la mancanza del diritto di possesso prima di presentare titolo edilizio in sanatoria al Comune di Monte Romano per ampliamento senza variazione di sagoma





esterna del fabbricato e diversa distribuzione interna andrà acquistato il diritto previo atto notarile per la quota mancante.

### **Quesito n 11**

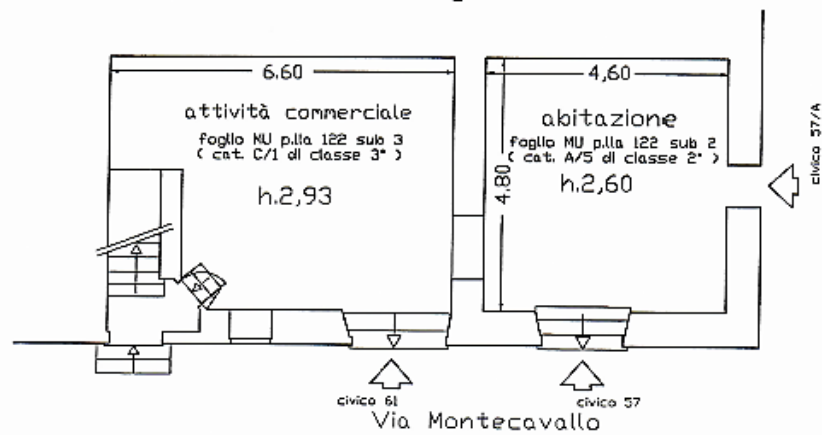
*11. Precisi, anche nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*

### **Risposta al quesito 11**

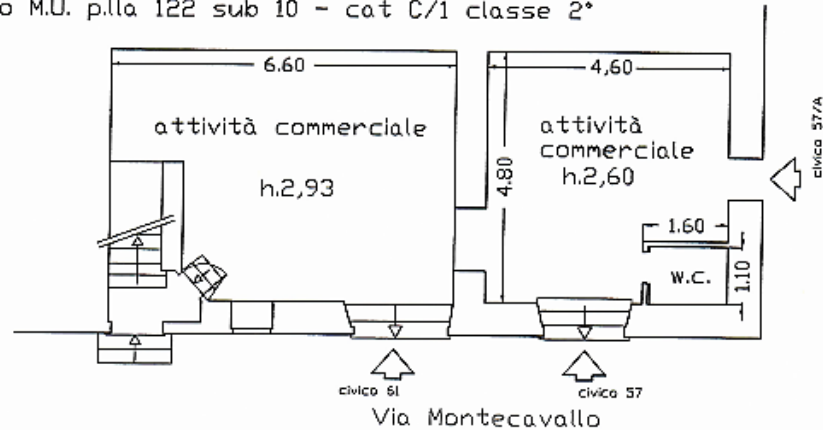
L'immobile identificato al sub 11 originariamente era censito come sub 3 con categoria C1 (negozi); nel 1999 venne fuso con il locale adiacente a destinazione residenziale (A5) al quale venne cambiata la destinazione d'uso da A5 a C1, e quindi creato un nuovo subalterno (sub 10), tale variazione risulta solamente catastale ma non è stato reperito il titolo urbanistico al Comune di Monteromano. Infine nel 2007 con DIA n. 10242 del 24/12/2007 l'immobile venne nuovamente frazionato in due diverse unità immobiliari e l'immobile oggetto di pignoramento (ad oggi sub 11) declassato da negozio a magazzino. La cronologia delle variazioni è meglio spiegata nell'elaborato grafico sottostante. La parte frazionata e ad oggi identificata al sub 12 è stata poi ceduta a terzi e riguarda una porzione diversa da quella poi pervenuta al debitore.



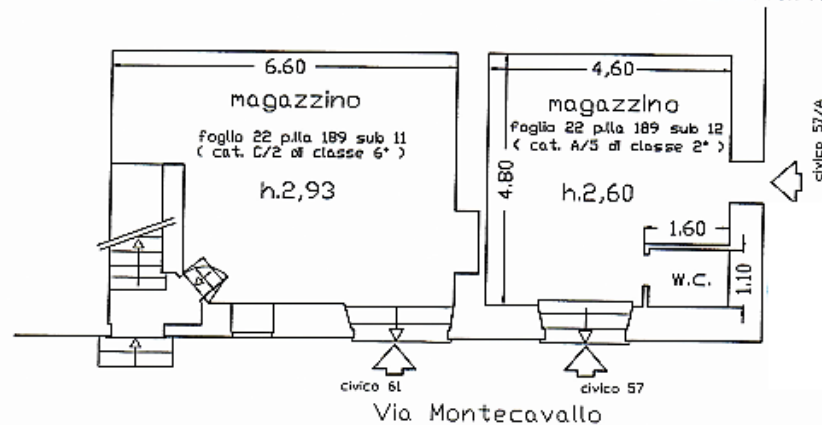
PIANO TERRA :  
come da impianto meccanografico catastale



PIANO TERRA :  
situazione al 03/03/1999 - cambio d'uso e fusione  
foglio M.U. p.lla 122 sub 10 - cat C/1 classe 2\*



PIANO TERRA :  
situazione attuale - cambio d'uso e frazionamento



**Quesito n 12**

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 e*





*all'accatastamento delle U.I. non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari i titoli abilitativi;*

### **Risposta al quesito 12**

La planimetria catastale del fabbricato identificato al foglio 22, p.IIa 189, sub. 5 differisce dallo stato di fatto rilevato sia per quanto riguarda la diversa distribuzione interna sia per quanto riguarda l'ampliamento realizzato in una parte di uso comune, non è quindi possibile procedere alla correzione della planimetria catastale in quanto si necessita di preliminari titoli abilitativi e di provenienza del diritto. Per quanto inerente l'immobile identificato al foglio 22, p.IIa 189, sub 11 non è stata riscontrata alcuna difformità dalla planimetria catastale depositata.

### **Quesito n 13**

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

### **Risposta al quesito 13**

L'utilizzazione prevista dalla zonizzazione del piano regolatore è al fine residenziale.

*Lo strumento urbanistico comunale lo identifica in "ZONA PRG B/1" – Zona Residenziale di completamento: "Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza, oltre a questa le destinazioni d'uso consentite in tali zone sono le seguenti:*

- *Costruzioni o impianti destinate alle attività turistiche (residenze turistiche, alberghi, pensioni...);*
- *Costruzioni o impianti commerciali ed esercizi aperti al pubblico ( bar, ristoranti, negozi, botteghe per attività artigianali non moleste ecc...);*
- *Costruzioni o impianti direzionali (uffici pubblici o privati) studi professionali, attività amministrative di servizio, banche ecc.)*
- *Costruzioni o impianti destinate ad attività culturali, ricreative e religiose;*
- *Depositi, magazzini, autorimesse.*

*Sono ammesse nelle zone C e B stazioni di servizio e di riparazione di autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno 6 volte la superficie utile dell'officina*



*purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 dB.*

*Nelle zone residenziale A, B e C sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme con superficie superiore a 200 mq ed istituiti di pena, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali e le case di cura, gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali possono essere mantenuti ma, se demoliti, non possono essere sostituito con analoghe costruzioni....*

#### **Quesito n 14**

*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 realizzato o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

#### **Risposta al quesito 14**

- L'immobile censito al sub 5 (abitazione al piano primo) risulta censito in catasto per la prima volta in data 30/06/1987 e la planimetria catastale presentata per la prima volta nel 13/11/2007 in quanto PLANIMETRIA MANCANTE ma non sono stati reperiti titoli autorizzativi all'edificazione; l'immobile censito al sub 11 (magazzino piano terra) anch'esso risulta censito in catasto per la prima volta in data 30/06/1987 e, come dichiarato nella DIA del 2004 la fabbricazione sembra essere antecedente al 1942. Nel corso degli anni l'immobile ha subito fusione con il locale adiacente per il quale si era proceduto solamente alla registrazione catastale (03/03/1999), situazione che comunque viene riportata cronologicamente negli elaborati della DIA prot. n. 10242 del 24/12/2007, titolo con il quale si è proceduto al definitivo frazionamento.
- Dopo aver svolto un'approfondita e minuziosa ricerca effettuata dallo scrivente in collaborazione con i tecnici comunali presso il Comune di Monte Romano non è stato rinvenuto alcun Certificato di Abitabilità/Agibilità.



- Magazzino piano terra (sub 11): ad oggi la situazione urbanistica risulta allineata con lo stato di fatto
- Abitazione piano terra (sub 5): ad oggi la situazione presenta una diversa distribuzione degli spazi interni ed un ampliamento dell'immobile nel sottoscala di uso comune non autorizzato urbanisticamente e mai sanato.

### Quesito n 15

*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 D.P.R. del 6 Giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

### Risposta al quesito 15

Alla data odierna, dopo aver verificato la situazione urbanistica presso il Comune di Monteromano non risultano istanze di condono presentate.

### Quesito n 16

*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 sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

### Risposta al quesito 16

Non risulta nessuna delle sopraindicate condizioni.

### Quesito n 17

*17. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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 17**

Nel complesso non è istituito condominio.

### **Quesito n 18**

*18. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

### **Risposta al quesito 18**

L'attuale composizione dei beni rende possibile solamente la formazione di una quota per unità immobiliare, in rapporto ai propri gradi di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità. Non risulta possibile suddividere ulteriormente i beni pignorati in più lotti funzionali, ma è possibile vendere i beni in due lotti separati così identificati:

Lotto 1: Immobile sub 5 - Comune di Monte Romano, indirizzo Via Montecavallo, 63 censito al NCEU al Foglio 22 Particella 189, sub 5 piano 1, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), classe 2, rendita catastale 299,55 €;

Lotto 2: Immobile sub 11 - Comune di Monte Romano, indirizzo Via Montecavallo, 61 censito al NCEU al Foglio 22 Particella 189, sub 11 piano T, Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 6, rendita catastale 34,73 €.;

### **Quesito n 19**

*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 e 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.*

### **Risposta al quesito 19**

Gli immobili pignorati rispettivamente identificati al foglio 22, particella 189 sub 5 e sub 11 del comune di Monteromano sono pignorati per l'intera quota di 1/1 della piena proprietà a carico del sig. -----  
-, nato in ----- il --/--/-----, gli immobili per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono indivisibili in singoli lotti.

### **Quesito n 20**

**20. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 comunicazione alla locale 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 20**

Gli immobili, come è stato possibile constatare anche nel corso del sopralluogo con accesso forzoso del 03 Dicembre 2018, risultano liberi a tutti i piani da persone fisiche mentre insistono nelle proprietà dei beni mobili e varie attrezzature.

Non risultano contratti di locazione registrati alla data odierna.

### **Quesito n 21**



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, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.*

### **Risposta al quesito 21**

Gli immobili risultano liberi a tutti i piani e attualmente non locati.

### **Quesito n 22**

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 22**

Gli immobili risultano liberi a tutti i piani.

### **Quesito n 23**

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 23**

L'immobile ricade nell'area individuata come *insediamenti urbani storici* nella Tavola B del PTPR e tutelata dall'art. 43 dello stesso.

### **Quesito n 24**

*24. Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, dal 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 pratica 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 di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

### **Risposta al quesito 24**

Con riferimento alla parte descrittiva trattasi di numero 2 immobili inseriti in un unico fabbricato, nello specifico:

- Magazzino al piano terreno di 34 mq lordi, sito in via Montecavallo, 61 (VT) identificato al NCEU al foglio 22, particella 189 sub 11.
- Abitazione di tipo popolare costituita da un ingresso, una cucina, un corridoio, due camere e un bagno di 64 mq lordi sita in via Montecavallo, 63 (VT) identificato al NCEU al foglio 22, particella 189 sub 5.

Il fabbricato è sito nella zona centrale del comune di Monteromano, è raggiungibile dalla Strada Statale 1 bis via Aurelia, vicina ai servizi ed alle attività del paese.

L'immobile risulta discretamente mantenuto, quindi assume quotazioni buone rispetto al mercato.

Il criterio di stima usato è quello diretto e sintetico.

Un approfondito esame sui dati di fatto (compravendite, valutazioni uffici immobiliari, valutazioni UTE/OMI), sui dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo redatto dall'Agenzia





del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare della CCIAA di VT, e su informazioni assunte, mi mette nella condizione di stilare una scala di prezzi al mq che vanno a seconda delle superfici dell'immobile:

**Provincia:** Viterbo  
**Comune:** Monte Romano  
**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ABITATO  
**Codice zona:** B1  
**Microzona catastale n.:** 1  
**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	1300	L	3,8	4,7	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,8	4	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1400	L			

- Superficie netta stato conservativo NORMALE da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 1.000,00 al mq.  
 (osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate – I° semestre anno 2018)

**Provincia:** Viterbo  
**Comune:** Monte Romano  
**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ABITATO  
**Codice zona:** B1  
**Microzona catastale n.:** 1  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	500	L	1,4	2,4	N
Negozi	NORMALE	650	1300	L	3,5	7	N

- Superficie netta stato conservativo NORMALE da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 5.00,00 al mq.  
 (osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate – I° semestre anno 2018)

## Immobile SUB 5



I vani al piano primo sviluppano una calpestabile complessiva di :

- Ingresso:	7,20 mq
- Corridoio:	4,95 mq
- Cucina:	6,15 mq
- Camera 1:	16,28 mq
- Camera 2:	12,13 mq
- Bagno:	4,80 mq
- Cabina armadio/rip:	1,63 mq
<b>TOTALE:</b>	<b>41,01 mq</b>

In considerazione delle discrete condizioni di manutenzione dell'immobile si prenderà come valore di riferimento il valore medio  $(700,00+1.000,00) /2= 850,00 \text{ €/mq}$

Superficie netta piano primo	mq	56,30	x € 850,00	= € 47.855,00
------------------------------	----	-------	------------	---------------

---

Valore complessivo =	€ 47.855,00
----------------------	-------------

### Decurtazioni:

Oneri SCIA in sanatoria, accatastamento, costo costruzione, costo superficie ampliata, atto notarile  
€ 5.292,00

VALORE PURO BENE € 42.563,00 Arrotondato a € 42.550,00

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE € 42.550,00 dicensi quarantaduemilacinquecentocinquanta/00

### **Immobile SUB 11**

I locali piano terra sviluppano una superficie calpestabile complessiva di:

- Vano principale:	29,00 mq
<b>TOTALE:</b>	<b>29,00 mq</b>



In considerazione delle obsolete condizioni di manutenzione dell'immobile si prenderà come valore di riferimento il valore minimo = **300,00 €/mq**

Superficie netta piano primo	mq	29,00	x € 300,00	= € 8.700,00
<b>Valore complessivo =</b>				<b>€ 8.700,00</b>

VALORE PURO BENE € **8.700,00** Arrotondato a € **8.700,00**

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE € 8.700,00 diconsi ottomilasettecento/00

### **Quesito n 25**

*25. Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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 del pignoramento;*

### **Risposta al quesito 25**

Il criterio di stima utilizzato è quello diretto e sintetico.

Un approfondito esame sui dati di fatto (compravendite, valutazioni uffici immobiliari, valutazioni UTE/OMI), sui dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo redatto dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare della CCIAA di VT, e su informazioni assunte, mi mette nella condizione di stilare una scala di prezzi al mq che vanno a seconda dello stato di manutenzione dell'immobile:



- Superficie netta stato conservativo NORMALE per abitazioni civili da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 1.000,00 al mq. (osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate –I° semestre anno 2018)
- Superficie netta stato conservativo NORMALE per magazzini da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 500,00 al mq. (osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate –I° semestre anno 2018)

### Quesito n 26

*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 26

Nel territorio comunale vi sono 489 edifici e 898 abitazioni, di cui il 97.34% risulta utilizzato. Il 69.15% della popolazione residente vive in abitazioni di proprietà mentre il 19.38% vive in abitazioni in affitto. La maggior parte del patrimonio immobiliare del comune di Monte Romano è stata costruita dopo il 1992. Nella comunità il 63% della popolazione sono coppie con figli. Questi dati sintetizzano come l'immobile oggetto di stima può trovare interesse all'acquisto da parte di giovani coppie residenti in cerca di prima casa con una prospettiva a medio termine di 8/12 mesi.

### Quesito n 27

*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 27

Non vi sono contratti di locazione.

### Quesito n 28

*28. Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolato secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;*



### Risposta al quesito 28

Come richiesto al punto 28 si fornisce risposta ai singoli quesiti entro giorno 31/12/2018 come da proroga concessa in data 23/07/2018.

### Quesito n 29

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

### Risposta al quesito 29

Come richiesto, si invia entro i 30 gg. Antecedenti, a mezzo A.R., copia dell'elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, ed al custode nominato, 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 a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione del proprio elaborato.

### Quesito n 30

*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 allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*



### Risposta al quesito 30

Si deposita l'elaborato peritale entro 10 gg. prima dell'udienza completo di tutti gli allegati.

### Quesito n 31

*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 31

Si assicura l'intervento all'udienza fissata in data 31/01/2019.

### Quesito n 32

*32. Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli apposti siti internet **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generale del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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 e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

### Risposta al quesito 32

Si deposita estratto dell'elaborato con protezione dei dati personali.

### Quesito n 33

*33. **Alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'interno 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 quest'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);*

### **Risposta al quesito 33**

Si deposita documentazione fotografica completa in allegato alla relazione.

### **Quesito n 34**

*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 e al decreto di trasferimento;*

### **Risposta al quesito 34**

Si redige in triplice copia descrizione completa del bene con dati catastali per il trasferimento.

Si è predisposto in allegato "quadro Sinottico" con gli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e decreto di trasferimento.

### **Quesito n 35**

**35. Alleghi 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 di necessario supporto alla vendita.*

### **Risposta al quesito 35**

Allegati in parte seconda.





Viterbo li 26/12/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott.ssa Erica Ing. Serafini

