

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 337/2016 RGE**

PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE -

SOCIETA' COOPERATIVA

C/



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dott. Antonino Geraci

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

Viterbo Gennaio 2018

## INDICE

RELAZIONE DI CONSULENZA .....	2
OPERAZIONI PRELIMINARI.....	2
Quesito n° 1 - <i>Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione [...]</i> .....	3
Quesito n° 2 - <i>Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto [...]</i> .....	3
Quesito n° 3 - <i>Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio [...]</i> .....	6
Quesito n° 4 - <i>Predisponga, [...], l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali [...]</i> .....	7
Quesito n° 5 - <i>Acquisisca, [...], le mappe censuarie [...]i certificati di destinazione urbanistica [...]</i> ..	10
Quesito n° 6 - <i>Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita [...]</i> .....	10
Quesito n° 7 - <i>Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato [...]</i> .....	11
Quesito n° 8 - <i>Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene [...]</i> .....	15
Quesito n° 9 - <i>Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite [...]</i> .....	15
Quesito n°10 - <i>Segnali se l'identificativo catastale [...] includa ("infra") anche porzioni aliene [...]</i> ....	16
Quesito n°11 - <i>Precisi [...] l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza [...]</i> .....	16
Quesito n°12 - <i>Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni [...]</i> .....	16
Quesito n°13 - <i>Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista [...]</i> .....	16
Quesito n°14 - <i>Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni [...]</i> .....	17
Quesito n°15 - <i>Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono [...]</i> .....	17
Quesito n°16 - <i>Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo [...]</i> .....	17
Quesito n°17 - <i>Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione [...]</i> .....	18
Quesito n°18 - <i>Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti [...]</i> .....	18
Quesito n°19 - <i>Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte [...]</i> .....	18
Quesito n°20 - <i>Accerti se l'immobile è libero o occupato [...]</i> .....	19
Quesito n°21 - <i>Ove il bene sia occupato dal debitore [...] indichi il valore locativo [...]</i> .....	19
Quesito n°22 - <i>Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge [...]</i> .....	20
Quesito n°23 - <i>Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...]</i> .....	20
Quesito n°24 - <i>Determini il valore dell'immobile [...]</i> .....	21
Quesito n°25 - <i>Indichi espressamente il criterio di stima [...]</i> .....	24
Quesito n°26 - <i>Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene [...]</i> ..	26
Quesito n°27 - <i>Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone [...]</i> ..	27
Quesito n°28 - <i>Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta [...] ai singoli quesiti [...]</i> .....	28
Quesito n°29 - <i>Invi a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, [...]</i> .....	28
Quesito n°30 - <i>Depositati, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. [...]</i> .....	28
Quesito n°31 - <i>Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. [...]</i> .....	28
Quesito n°32 - <i>Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima [...]</i> .....	29
Quesito n°33 - <i>Allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna [...]</i> .....	29
Quesito n°34 - <i>Provvedere a redigere [...], adeguata e dettagliata descrizione del bene [...]</i> .....	30
Quesito n°35 - <i>Allegghi alla relazione: a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, [...]</i> ..	30
ALLEGATI.....	32

**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. 337/2016 RGE**, promossa da:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE – SOCIETA' COOPERATIVA**, nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. Giuseppe Ginnasi, con sede legale in Ronciglione (VT), via Roma n° 83, P. IVA/C.F. 00086710563

**CONTRO**

██████████ nato ██████████ (VT) il ██████████ Cod. Fisc. ██████████  
██████████ ed ivi residente in via ██████████

---

**OPERAZIONI PRELIMINARI**

Il custode giudiziario dott. Vincenzo Pizzichetti ha dato avviso al debitore della sua convocazione e presenza ai rilievi peritali fissati per il giorno 8 giugno 2017 alle ore 16:00 (*Cfr. All. 1 – Convocazione ai rilievi peritali*), dando appuntamento presso l'immobile oggetto della presente relazione sito in Ronciglione (VT), via ██████████ censito al catasto fabbricati al Fg. ██████████ part.IIa ██████████ sub ██████████

Il giorno prefissato, è stato possibile accedere all'immobile oggetto della presente relazione per prendere visione dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza e le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni come risulta dal relativo verbale (*Cfr. All. 2 – Verbale di accesso*).

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 ed Anagrafe del Comune di Ronciglione (VT), l'Archivio Notarile

Distrettuale di Viterbo, sulla scorta dei documenti in atti 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 02 05 2017 e successivo giuramento in data 25 05 2017, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 337/2016, 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 in atti relativa alla Procedura Esecutiva n°. 337/2016 RGE, **copre i venti anni antecedenti la data di trascrizione del Pignoramento**, quindi 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** e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati (*Cfr. All. 3 - Visura Storica per Immobile*).

Si riporta di seguito la trascrizione dei dati catastali relativi agli identificativi del bene in parola.

**INTESTATI**

1) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

[redacted] (1) Proprietà per 1/2;

2) [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

[redacted] (2) Nuda proprietà per 1/1;

**Unità Immobiliare dal 09/11/2015**

DATI IDENTIFICATIVI

– Foglio [redacted] part.IIa [redacted] sub [redacted]

DATI DI CLASSAMENTO

– Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 139 mq  
- Totale escluse aree scoperte \*: 134 mq; Rendita Euro 604,25;

DATI DERIVATI DA

– Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo: [redacted] piano: 4-S1;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2011**

DATI IDENTIFICATIVI

– Foglio [redacted] part.IIa [redacted] sub [redacted]

DATI DI CLASSAMENTO

– Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 604,25;

DATI DERIVATI DA

– VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 protocollo n. [redacted] in  
atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL  
COMUNE (n. [redacted] 2011)

Indirizzo: [redacted] piano: 4-S1;

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

DATI IDENTIFICATIVI

– Foglio [redacted] part.IIa [redacted] sub [redacted]

DATI DI CLASSAMENTO

- Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 604,25 - L. 1.170.000;

DATI DERIVATI DA

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo: [REDACTED] piano: 4-S1; Partita 1842

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio [REDACTED] part.lla [REDACTED] sub [REDACTED]

DATI DI CLASSAMENTO

- Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro L. 2.028;

DATI DERIVATI DA

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: [REDACTED] piano: 4-S1; Partita [REDACTED]

**Situazione degli intestati dal 12/09/2008**

DATI ANAGRAFICI

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]

DIRITTI E ONERI REALI

- (2) Nuda proprietà per 1/1;

**DATI DERIVATI DA**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/09/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/10/2008 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: DOMINICI GIUSEPPE Sede: RONCIGLIONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Intestazione precedente da verificare) (n. [REDACTED]/2008)

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

DATI ANAGRAFICI

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]

#### DIRITTI E ONERI REALI

– (1) Proprietà per 1/2;

– [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]

#### DIRITTI E ONERI REALI

– (1) Proprietà per 1/2 FINO AL 12/09/2008;

#### DATI DERIVATI DA

#### Impianto meccanografico del 30/06/1987

(\*) Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti” (cfr. Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

N.B.

- Il civico riportato sul portone d'ingresso è il n. [REDACTED] non indicato nei documenti catastali.
- Catastralmente tra gli intestati risulta [REDACTED] per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1, e [REDACTED] Virginia la quota di 1/2.

---

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

Dalle analisi condotte sui registri immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, è stato possibile risalire alla provenienza dei beni trascritti, anteriormente al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare (Cfr. All. 4 - Atti di Compravendita – Ispezione Ipotecaria).

## STORIA VENTENNEALE DELL' IMMOBILE

- Proprietario al ventennio il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (VT) il [REDACTED] [REDACTED]<sup>1</sup> Cod. Fisc. [REDACTED]
- Per atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Maria Baroni in data 6 febbraio 1981 n. [REDACTED] Rep. Racc. n. [REDACTED] trascritto a Viterbo in data 26 febbraio 1981 al n. [REDACTED] di formalità, il bene passa ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno;
- Per atto di compravendita a rogito a rogito Notaio Dominici Giuseppe di Ronciglione in data 12 settembre 2008 n. [REDACTED] Rep. N. [REDACTED] di Raccolta, trascritto a Viterbo in data 1° ottobre 2008 ai nn. [REDACTED] reg. part. e [REDACTED] reg. gen., il bene passa come nuda proprietà al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/1.

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 in Atti, si evince che il bene immobile di cui alla presente relazione, risulta gravato dalle seguenti formalità (*Cfr. All. 5 – Certificato ipotecario speciale- Nota di Trascrizione*):

---

<sup>1</sup> Nell'atto di compravendita redatto dal Notaio Baroni non viene fatta menzione di come il bene perviene al sig. Luzzi Luciano. L'immobile in questione potrebbe essere stato acquistato dal Luzzi direttamente dall'Impresa Corsi Luigi di Canepina, titolare della Licenza Edilizia rilasciata 17 maggio 1966. Tale data risulta compatibile con quelle riportate nell'Atto di compravendita (5/7/67 e 2/8/67) relative alla concessione di un mutuo al Luzzi da parte di MPS con atto a rogito Notaio Lucarelli.



1. A carico di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod.  
Fisc. [REDACTED]

– **ISCRIZIONE: Ipoteca volontaria iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo in data 18 settembre 2008 ai nn. [REDACTED] reg. gen. e [REDACTED] reg. part.,** di originarie € 400.000,00 (Quattrocentomila/00) a garanzia di mutuo di € 200.000,00 (Duecentomila/00) rimborsabili in 30 anni (trenta), mutuo a rogito Giuseppe DOMINICI di Ronciglione (VT) in data 12 settembre 2008 repertorio n.7 [REDACTED] a favore del **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA’ COOPERATIVA** con sede in RONCIGLIONE (VT), Cod. Fisc. 00086710563 a carico di [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca).

Debitore non datore: [REDACTED] nato a [REDACTED] (VT) [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED];

Detta ipoteca grava sull’immobile oggetto della procedura.

2. A carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] (VT) [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]

– **ISCRIZIONE: Ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo in data 3 ottobre 2016 ai nn. [REDACTED] reg. gen. e [REDACTED] reg. part.,** derivante da DECRETO INGIUNTIVO per originarie € 150.000,00 (centocinquantamila/00) a favore di **CREDITO VALTELLINESE S.C.** con sede in SONDRIO, Cod. Fisc. 00043260140, a carico di [REDACTED]

Detta ipoteca grava sull’immobile oggetto della procedura per il diritto di nuda proprietà.

– **ISCRIZIONE: Ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo in data 21 dicembre 2016 ai nn. [REDACTED] reg. gen. e [REDACTED] reg. part.,** derivante da DECRETO INGIUNTIVO per originarie € 200.000,00

(duecentomila/00) a favore di **UNICREDIT SPA** con sede in ROMA, Cod. Fisc. 00348170101, a carico di [REDACTED]

Detta ipoteca grava sull'immobile oggetto della procedura per il diritto di nuda proprietà.

– **TRASCRIZIONE: pignoramento immobiliare iscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo in data 13 febbraio 2017 ai nn. [REDACTED] reg. gen. e [REDACTED] reg. part.**, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Viterbo in data 13 febbraio 2017 Cod. Fisc. 8001230561 n. [REDACTED] di rep., trascritto a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in RONCIGLIONE (VT), Cod. Fisc. 00086710563 a carico di [REDACTED]

Detta formalità grava sull'immobile oggetto della procedura.

---

#### **Nota di Trascrizione del 13 02 2017**

Registro Generale n. [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

#### **Sezione A – Generalità**

Atto Giudiziario in data 21/11/2016 nr. di Rep. [REDACTED]

Ufficiale Giudiziario Cod. Fisc. 80012330561 - VITERBO

Atto Esecutivo o Cautelare – 726 Verbale di Pignoramento Immobili.

Richiedente: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE**

Cod. Fisc.: 00086710563

Indirizzo: VIA ROMA, 83 RONCIGLIONE (VT)

#### **Sezione B – Immobili**

##### Unità Negoziale n. 1

*Immobile n°1*

*Comune:* H534 – RONCIGLIONE (VT)

*Catasto:* FABBRICATI

Sezione Urbana: Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Natura: A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza: 6,5 vani

### Sezione C – Soggetti

#### A favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE - SOCIETA' COOPERATIVA  
sede RONCIGLIONE (VT), Cod. Fisc. 00086710563 Relativamente all'unità  
negoziale 1: Diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

#### Contro:

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (VT) Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale 1 Diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

---

- 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. 6 - Planimetria Catastale).

---

- 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

Dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Ronciglione al N. [REDACTED]  
anno 2013, risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in Castelnuovo di Porto (RM)

e nelle Annotazioni si evidenzia che gli sposi hanno scelto il **regime della separazione dei beni** (Cfr. All. 7 – Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio).

---

7) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.) corredandola relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

#### Risposta al quesito n°7

L'accesso all' unità immobiliare in parola, sita in Ronciglione (VT), in [REDACTED] è stato effettuato, congiuntamente al custode giudiziario dott. Vincenzo Pizzichetti, il 29 giugno 2017 alle ore 16:00 (Cfr. All. 2 – Verbale di accesso).

L'immobile in parola è parte di un fabbricato residenziale costruito alla fine degli '60 posto in continuità con il tessuto storico.

Al bene immobile, ubicato al quarto ed ultimo piano dello stabile (con ascensore), si accede da [REDACTED] dopo aver percorso un breve tratto di strada privata, la stessa che conduce in uno spazio esterno di manovra utilizzato come parcheggio ad uso del condominio. Un portone in alluminio anodizzato con specchiature vetrate immette in una bussola collegata direttamente alla scala condominiale posta a servizio degli appartamenti.

Le caratteristiche costruttive del gruppo edilizio sono di tipo corrente. L'esterno è caratterizzato da una muratura a cortina inquadrata entro il sistema strutturale lasciato a vista. La statica dell'edificio è affidata ad un telaio costituito da una sistema trave/pilastro in c.a. e da solai in latero-cemento, mentre le tamponature perimetrali sono realizzate attraverso una muratura a cassavuota costituita da paramento esterno in mattoni in laterizio a faccia a vista e all'interno da mattoni forati con intonaco civile a tre strati.

La copertura dell'edificio è affidata ad un lastrico solare pavimentato con marmette 20x20. Tale ambito raggiungibile mediante scala interna, è riservato ad uso dei condomini ed utilizzato come stenditoio. La regimentazione delle acque meteoriche provenienti dalla copertura, è affidata a canali di gronda e discendenti in lamierino zincato che immettono nella fognatura comunale.

Le facciate dell'edificio non presentano particolari risalti architettonici. Il gioco volumetrico di pieni e di vuoti dell'edificio viene colmato in quest'ultimo caso da balconi aggettanti con ringhiere in ferro lavorato. Le finestre e le porte-finestra, presentano un sistema oscurante costituito da tapparelle in pvc.

L'accesso all'unità immobiliare, si attua per mezzo di un ascensore o mediante la scala condominiale, quest'ultima rivestita nei gradi e sottogradi con pietra naturale di colore chiaro.

Per mezzo di un portoncino semplice a doppia partita del tipo tamburato con impiallacciatura in legno color mogano, si accede all'interno dell'appartamento.

Lo spazio interno si compone di un doppio disimpegno che serve tre camere da letto di cui una matrimoniale tutte dotate di balcone, un soggiorno - pranzo, una cucina abitabile e due bagni.

Le finiture interne e gli impianti sono in linea con l'epoca di costruzione dell'edificio. Le pavimentazioni sono realizzate con marmette 40 x 40 in varie colorazioni, mentre nei bagni è stata utilizzata una monocottura 20 x 30, impiegata anche per il rivestimento delle pareti fino ad una altezza di 2,00 m. Il bagno principale si presenta strutturato con water, bidet, lavabo ed una vasca di dimensioni ridotte, mentre quello accessorio è sostanzialmente un w.c. La qualità dei sanitari è del tipo commerciale così come quello delle rubinetterie.

La finitura delle pareti e dei soffitti è realizzata con intonaco tinteggiato e pittura lavabile. Le finestre e le porte finestre sono di recente installazione, realizzate con estruso di alluminio verniciato a giunto freddo e vetri-camera 4-12-4; Di contro tutte le porte sono in legno tamburato e impiallacciato color mogano con telai in metallo verniciato,

alcune delle quali con specchiatura in vetro. Anche le porte risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.

La presenza della tipologia di pavimenti sopraindicati, lascia supporre che gli impianti di adduzione e di smaltimento delle acque reflue, nonché quelli elettrici e di riscaldamento siano coevi alla costruzione dello stabile. Quindi siamo in presenza di fittubo sottotraccia nel caso dell'impianto elettrico, facente capo ad un contatore con salvavita integrato posto nei locali condominiali al piano seminterrato e di canne d'acciaio per l'impianto di adduzione idrica e di riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento risultava a suo tempo di tipo condominiale facente capo ad una caldaia a gasolio. Successivamente con l'introduzione del gas metano, ogni condomino si è reso autonomo.

L'appartamento in questione non risulta dotato dell'impianto a gas metano. Quindi non esiste una caldaia per il riscaldamento né tantomeno per la produzione di acqua sanitaria. Nel primo caso si fa riferimento ad una caldaia a pellet installata in cucina e collegata al precedente sistema con terminali in ghisa; nel secondo caso ad un boiler elettrico. Mentre per la per l'utilizzo del gas in cucina si fa riferimento a bombole di gas butano/propano.

A servizio dell'appartamento sopra descritto, e di sua esclusiva pertinenza, si pone la cantina ubicata al piano seminterrato. Tale ambiente collegato all'appartamento mediante la scala condominiale, presenta una superficie utile di poco superiore ad 8,00 Mq. L'altezza utile interna varia da un minimo di 2,07 m. ad un massimo di 2,56 m, questo per effetto di una trave che attraversa in senso longitudinale il locale.

Il suo interno si presenta in condizioni degradate per effetto di infiltrazioni umide provenienti dalla finestra che prospetta sull'intercapedine dell'edificio. Non sono riscontrabili particolari gradi di finitura interna, si può solo aggiungere che il locale è dotato di impianto elettrico a vista.

- Superfici

Come riportato nel rilievo metrico e nelle relative tabelle, **la superficie utile residenziale** dell'unità immobiliare, risulta di **119,21 Mq**, mentre la **superficie utile lorda** (commerciale) risulta di **136,44 Mq**<sup>2</sup>(Cfr. All. 8 – *Rilievo e tabelle delle superfici*).

- Confini

Come riportato nell'atto di compravendita, l'appartamento confina [...] con [REDACTED] vano scale, distacchi su cortile interno salvo altri [...].

- Dati catastali

Come si evince dalle indagini condotte presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, gli attuali dati catastali che identificano l'unità immobiliare in parola risultano i seguenti:

Unità Immobiliare:

- Comune di Ronciglione - Catasto Fabbricati
- Foglio [REDACTED] part.IIIa [REDACTED] sub [REDACTED] Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani,
- Superficie Catastale Totale 139 mq - Escluse aree scoperte 134 mq;
- Rendita Euro 604,25;
- Indirizzo: [REDACTED] piano: 4-S1;

- Pertinenze

Le pertinenze dell'immobile sono costituite dai diritti indivisi sulle parti comuni del fabbricato, cioè sui beni comuni non censibili, quali la scala a servizio dell'intero edificio ed il disimpegno di accesso al locale al piano seminterrato, il lastrico solare, la strada di accesso e le aree esterne da questa servite.

- Millesimi di parti comuni

Dalle indagini svolte presso lo studio di amministrazione e gestione del condominio, per l'unità abitativa in parola (Iscritta a nome di FOGLIETTI Tranquillo) risultano i seguenti millesimi:

---

<sup>1</sup> Tali superfici contengono al loro interno quelle derivanti dai balconi e quella del locale al piano seminterrato, ragguagliate attraverso opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Tabella A – PROPRIETA': 110/1000

Tabella B – SPESE DI SCALA: 170/1000

Tabella C – SPESE ASCENSORE: 176/1000

Tabella E – GENERALI: 110/1000

(Cfr. All. 9 – Documenti amministrazione condominio).

---

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

Si accerta la **conformità tra la descrizione attuale del bene e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento**. I dati indicati identificano in maniera univoca il bene immobile oggetto del pignoramento.

---

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

Esiste una perfetta **rispondenza tra la descrizione del cespite** contenuta nell'atto di provenienza, **il progetto di variante approvato, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi**. La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, pur essendo



sintetica, riporta comunque come dato identificativo gli estremi catastali del compendio pignorato oggetto della presente relazione.

---

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

**L'identificativo catastale dei beni contenuti nell'atto di pignoramento non include 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

**L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.**

---

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

**Il compendio pignorato per la sua rispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto approvato non necessita di essere catastalmente aggiornato.**

---

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

Risposta al quesito n°13

L'utilizzo previsto dal vigente strumento urbanistico per il bene pignorato è di civile abitazione di tipo economico.

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;*

Risposta al quesito n°14

La costruzione è stata realizzata in conformità al progetto approvato in data 17 maggio 1966 e successiva variante del 15 novembre 1966 e l'intero edificio è stato dichiarato abitabile in data 18/10/1967 (Cfr. All. 10 – Progetto Approvato – Dichiarazione di Abitabilità). **Non è stato riscontrato alcun tipo di abuso.**

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;*

Risposta al quesito n°15

Per effetto dello stato dei luoghi 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

Il bene pignorato **non è gravato** da censo, livello o uso civico.

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

Le sommatoria delle tabelle A – B – C – E nella **gestione ordinaria del riparto delle spese per l'anno 2017**, indica un importo di **€ 816,80** (diconsi euro ottocentesedici/80).

Dal riparto del consuntivo globale per le gestione delle spese condominiali per **l'esercizio 2014-2016**, risulta **un saldo finale a carico dell'esecutato di € 2.363,71** (diconsi euro duemilatrecentosessantatre/71). (Cfr. All. 9 – Documenti amministrazione condominio).

---

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

Trattandosi di un bene identificato catastalmente sotto un unico subalterno in diretta correlazione con la sua particella che contiene al suo interno anche la cantina al piano seminterrato, ritengo che la vendita sia come **Lotto Unico**.

**LOTTO UNICO**

Appartamento sito a **Ronciiglione (VT)** in [REDACTED] posto al piano quarto con ascensore ed annessa cantina al piano seminterrato, meglio distinto al **Fg. [REDACTED] part.lla n. [REDACTED] sub [REDACTED]**

---

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. ce della L.3 giugno 1940, n. 1078;*

#### Risposta al quesito n°19

**I beni immobili** facenti parte del compendio pignorato **sono intestati all'esecutato per la quota di 1/1 come nuda proprietà.**

---

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

Come riportato nel verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario, **l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi genitori**, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All. 2 – Verbale di accesso).

---

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 valore locativo del bene**, è stato desunto attraverso le indicazione fornite nella Banca dati delle quotazioni immobiliari<sup>3</sup> e questi sono stati poi confrontati con i dati pubblicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo<sup>4</sup>, tenendo in debito conto lo stato di manutenzione dell'appartamento.

<sup>3</sup> Agenzia delle Entrate, "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Anno 2017, Semestre 1°.

<sup>4</sup> CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA VITERBO, "Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo", Primo Semestre 2017.

Per l'unità abitativa con annessa cantina:

essendo la **superficie utile** dell'unità immobiliare pari a **Mq 119,21** (Cfr. All. 8 - Rilievo e tabella delle superfici), ed applicando alla stessa la media ponderata dei prezzi al metro quadro indicata per detta tipologia edilizia pari a **3,25 €/Mq per mese**,

avremo:

$119,21 \text{ Mq} \times 3,25 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = 387,43 \text{ €/mese}$

Che prudenzialmente può essere arrotondato ad **un canone mensile di € 380,00**.

---

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 bene Immobile **non risultano 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

L'unità immobiliare **non risulta gravata da nessuno dei vincoli indicati** nel presente quesito e **non si rileva l'esistenza di diritti o usi civici**.

Come evidenziato nella risposta al quesito n° 17 relativamente all'esercizio 2014 - 2016, risulta **un saldo finale a carico dell'esecutato di € 2.363,71.** (Cfr. All. 9 – Documenti amministrazione condominio).

---

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

Il valore di stima del bene pignorato, è stato definito a partire dall'attribuzione del un valore commerciale quanto più prossimo a quello di beni simili posti nella stessa zona, attraverso i valori indicati nella "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*"<sup>5</sup> e attraverso quelli contenuti nell' "*Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo*"<sup>6</sup>. Oltre a ciò si è fatto riferimento ai valori di precedenti procedure esecutive<sup>7</sup> nonché attraverso quelli definiti dalle principali e Agenzie Immobiliari; Il tutto tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene come evidenziate nella risposta al quesito n°7.

#### **LOTTO UNICO**

Appartamento sito a **Ronciglione (VT)** in [REDACTED] posto al piano quarto con ascensore ed annessa cantina al piano seminterrato, meglio distinto al Fg [REDACTED] Part.Illa [REDACTED] Sub [REDACTED]

---

<sup>5</sup> <https://wwwt.agenziaentrate.gov.it> "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*" Provincia di Viterbo, Comune: Ronciglione, Anno 2017, Semestre 1.

<sup>6</sup> CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA VITERBO, "*Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo*", Primo Semestre 2017.

<sup>7</sup> TRIBUNALE DI VITERBO, *Esecuzione Immobiliare 390/2013 RGE*, Elaborato peritale 2015.

Come risulta dall'elaborato grafico ed indicato nella tabella della "Superficie Utile Lorda", (Cfr. All. 8 - Rilievo e tabella delle superfici), la superficie commerciale dell'immobile staggito, operati gli opportuni ragguagli<sup>8</sup>, risulta di **Mq 136,44**. Assegnando, per le modalità indicate al successivo quesito, un valore al metro quadro di **€ 1.100,00** il costo del bene sarà quindi pari a:

$$\text{Mq } 136,44 \times 1.100,00 \text{ €/Mq} = \text{€ } 150.084,00$$

Il valore così determinato, basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia ed analoga dimensione, viene attualizzato mediante coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile<sup>9</sup>:

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
<b>STATO LOCATIVO</b>	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locata a canone libero (con durata quadriennale)	
	Abitazioni locata per brevi periodi	
<b>TIPOLOGIA</b>	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
<b>VETUSTA'</b>	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
<b>FINITURE</b>	Storiche	
	Signorili	
	Civili	
	Economico	0,90
<b>MANUTENZIONE</b>	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
<b>ASCENSORE</b>	Presente	1,00
	Assente 2° piano	

<sup>8</sup> Cfr. AGENZIA DEL TERRITORIO, "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", Allegato 2, OMI, Luglio 2009.

<sup>9</sup> Cfr. anche: <http://www.borsinoimmobiliare.it/guide/1619/Come-calcolare-il-valore-delle-Abitazioni>.

	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	Doppio		1,00
	Singolo		
<b>RISCALDAMENTO</b>	Autonomo		1,05
	Centralizzato		
<b>CONDIZIONAMENTO</b>	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
<b>SISTEMI OSCURANTI</b>	Persiane o scuri		
	Tapparelle		1,00
	Assenti		
<b>FINESTRE</b>	Termo-acustiche (taglio termico)		
	Doppi vetri		1,00
	Vetro singolo		
<b>SPAZI COMUNI</b>	Assenti		1,00
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
<b>PARCHEGGIO COMUNE</b>	Assente		1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		
<b>ESPOSIZIONE E VISTA</b>	Panoramica/Attico		1,05
	Doppia/Ordinaria		
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
<b>ALTEZZA DI PIANO</b>	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza		
	Piano 1°		
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		1,10
	Attico		
<b>LUMINOSITÀ</b>	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		1,10
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		
	Mediamente Luminoso (sole diretto per parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
<b>ASSICURAZIONI</b>	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
	<b>Totale</b>		<b>0,86</b>



Quindi il prodotto tra il valore dell'immobile, individuato come prezzo medio delle contrattazioni ed il coefficiente di merito complessivo, determinerà il più probabile valore di mercato del bene:

$$€ 150.084,00 \times 0,86 = € 129.072,24$$

A ciò dovrà essere detratto il saldo condominiale non corrisposto, pari ad € 2.363,71

$€ 129.072,24 - € 2.363,71 = € 126.708,53 \quad \Rightarrow \quad \mathbf{€ 127.000,00}$
--

Il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta per i diritti dell'esecutato sarà pari a **€ 127.000,00** (diconsi euro centoventisette/mila/00).

E' opportuno evidenziare che nella determinazione del più probabile valore di mercato, non si è tenuto conto dei dati indicati sui diritti degli intestati riportati nella Visura Storica dell'Immobile, ma bensì di quanto messo in evidenza nell'Atto di Pignoramento (*Cfr. All. 11 – Atto di pignoramento immobiliare*) cioè che [...] *il creditore ipotecario [...] può sottoporre a pignoramento il predetto bene immobile gravato da ipoteca ed ottenere la vendita coattiva del medesimo come libero da vincoli (nel caso di specie diritto di abitazione in favore in favore dei Sigg.ri Foglietti Tranquillo e De Lorenzo Virginia) in quanto l'iscrizione dell'ipoteca è avvenuta (sull'intera piena proprietà dell'immobile) prima dell'iscrizione del diritto di abitazione [...]*.

- 
- 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;* 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

La determinazione del valore di stima del bene, così come indicato al precedente punto, ha richiesto preliminarmente un'analisi dei criteri applicabili allo scopo di poter determinare un valore al Mq congruo, quanto più prossimo al probabile valore di mercato.

Le possibilità offerte dal locale mercato immobiliare, hanno fornito elementi più che sufficienti a determinare una scala di valori entro i quali collocare il bene in parola. Questo stato di cose ha indicato di orientare la scelta verso l'utilizzo del **Metodo di Stima Sintetico**.

Tale procedimento permette la determinazione del valore di mercato a partire dal confronto del bene da stimare con immobili simili, mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche di ogni singolo bene, apportando gli opportuni coefficienti correttivi per una comparazione diretta.

Gli immobili di riferimento con cui viene operato il confronto, appartengono allo stesso segmento di mercato e presentano analogie, tipologiche, dimensionali e dello stato di conservazione.

Attraverso i dati raccolti, sia questi derivanti dalla consultazione del portale [www.astegiudiziali.it](http://www.astegiudiziali.it)<sup>10</sup>, che da indagini dirette sul locale mercato immobiliare<sup>11</sup>, **è stato possibile determinare il valore al metro quadrato di superficie commerciale a partire dal valore incognito dell'immobile  $V_x$** <sup>12</sup>, utilizzando la seguente equazione:

---

<sup>10</sup> TRIBUNALE DI VITERBO, *Op. Cit.*

<sup>11</sup> Cfr. IMMOBILIARE.IT : *Riferimento e Data annuncio 684 - 23/11/2017*; CASA.IT: *Codice annuncio: 34061592 - Aggiornamento del 15/11/2017*; *Codice annuncio: 33009054 - Aggiornamento del 13/11/2017*; *Codice annuncio: 33847003 - Aggiornamento del 7/10/2017*; *Codice annuncio: 32840916*.

<sup>12</sup> Cfr. RAFFAELE GIGANTE, *Il Manuale del Consulente Tecnico*, Settima Edizione, Novembre 1997, pag. 152 e sgg.

$$V_x = \frac{\sum_n P_i}{\sum_n m_{q_i}} m_{q_x}$$

dove:

$\sum_n P_i$  = sommatoria dei prezzi rilevati per gli  $n$  campioni;

$\sum_n m_{q_i}$  = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

$m_{q_x}$  = Superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

#### Determinazione del valore al Mq

Valore al Mq appartamento sito in Ronciglione (VT) in Via Cassia, 3 - Fg 18 part.IIa n. 167 sub 13 :

$$V_x = \frac{\text{€}(115.000 + 140.000 + 110.000 + 125.000 + 100.000 + 144.000)}{Mq(130 + 100 + 97 + 110 + 120 + 101)} 136,44 Mq$$

$$V_x = \frac{\text{€} 734.000}{Mq 658} 136,44 Mq = \text{€} 152.119,03$$

il valore al metro quadrato sarà quindi:

$$\frac{152.119,03 \text{ €}}{136,44 Mq} = 1.114,92 \frac{\text{€}}{Mq}$$

che per effetto dell'arrotondamento risulterà:

**1.100,00 €/Mq**

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

E' doveroso premettere che il mercato immobiliare vive oggi una fase di eccesso di offerta ed il percorso per arrivare alla vendita non è breve. 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 dell'immobile sia planimetriche che fotografiche, allo scopo di non provocare sorpresa al momento del contatto.

L'acquisto può essere dettato dal dover soddisfare il bisogno abitativo di un singolo o di una famiglia e può prefigurarsi come necessità di acquisto della prima casa o di una seconda per le vacanze, ovvero rappresentare una forma d'investimento.

Il bene oggetto della procedura esecutiva, come anzidetto, presenta una superficie utile prossima ai 120 Mq strutturata in 4 vani più servizi (Bagno/WC e cucina abitabile).

Per la tipologia dimensionale, l'immobile poco si presta a soddisfare il bisogno abitativo di un *single* o di una giovane coppia e considerata la *location*, risulta poco indicato anche come forma di investimento o come seconda casa per le vacanze, questo perché il paese non presenta particolari attrattive in termini turistico-economici.

Considerate le caratteristiche e la consistenza dell'immobile, il bene può interessare una famiglia già strutturata che abbia necessità di aumentare il proprio confort abitativo in termini di spazio, essendo al contempo consapevole della necessità di attuare interventi di ammodernamento.

---

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

L'immobile in parola non è dato in locazione ma è occupato dall'esecutato e dai suoi genitori.

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 120 dal giuramento;

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. 12 - Ricevute Trasmissione PEC \_Raccomandata AR).

---

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) *Allegghi 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 compendio in parola (Cfr. All. 13 - 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' stata predisposto, in triplice copia, su apposito foglio a parte 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 – Convocazione ai rilievi peritali
- All. 2 – Verbale di accesso
- All. 3 – Visura storica per immobile
- All. 4 – Titolo di proprietà- Ispezione ipotecaria
- All. 5 – Certificato ipotecario speciale - Nota di trascrizione
- All. 6 – Planimetria catastale
- All. 7– Estratto del certificato di matrimonio
- All. 8– Rilievo e tabelle delle superfici
- All. 9 – Documenti amministrazione condominio
- All. 10 – Progetto approvato – Dichiarazione di abitabilità

- All. 11 – Atto di pignoramento immobiliare
- All. 12 – Ricevute Trasmissione PEC
- All. 13 – Documentazione fotografica

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