

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. n. 47 / 2023

Promossa da: BUONCONSIGLIO 3 SRL tramite la mandataria GUBER BANCA SPA

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Federico Bonato

Custode Giudiziario: Dott. Giovanni Cima

1° udienza: 11 aprile 2024

RELAZIONE PERIZIA

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Giuliano Pirolli

Via dei vecchi n°29 01100 Viterbo (VT)

Cell.: [REDACTED]

mail: giulianopirolli@gmail.com

pec: giuliano.pirolli@ingpec.eu

INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 01/06/2023 veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 47/2023 il sottoscritto Ing. Giuliano Pirolli con studio in Viterbo Via dei vecchi n°29, con invito a comparire il 21/09/2023 per il conferimento dell'incarico. In tale occasione il sottoscritto consulente prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti quesiti (ex art. 569 C.P.C.):

QUESITO 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;**

QUESITO 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;

QUESITO 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 pignoramenti 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;

QUESITO 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);

QUESITO 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;

QUESITO 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);

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

QUESITO 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;

QUESITO 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 l'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 sull'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;

QUESITO 10. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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;

QUESITO 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;

QUESITO 12. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

QUESITO 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 della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;

QUESITO 15. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

QUESITO 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;

QUESITO 17. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

QUESITO 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;

QUESITO 19. Dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

QUESITO 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 comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 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;

QUESITO 21. Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

QUESITO 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);

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;

QUESITO 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 eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

QUESITO 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 e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

QUESITO 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;

QUESITO 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;

QUESITO 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 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia).

QUESITO 29. **Invii**, 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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

QUESITO 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, (privo degli allegati diversi dal quadro

sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati in modalità telematica**. 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;

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;

QUESITO 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 esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

QUESITO 33. Alleghi 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 di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

QUESITO 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;

QUESITO 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 triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

OPERAZIONI PRELIMINARI E ACCESSI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, è stato effettuato, unitamente al custode, l'accesso all'immobile pignorato in data 20/10/2023. È stato possibile accedere all'interno di esso per svolgere le attività di rilievo e fotografiche. L'immobile pignorato si trova nel comune di Castel Sant'Elia (VT) è un'abitazione di tipo popolare al piano terra di un piccolo condominio in via pizzo della merla n.35 con accesso direttamente dalla via pubblica.
Allegato01 verbale di accesso.

QUESITO 1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

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.

Al fine di poter espletare l'incarico e poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ha eseguito un esame preventivo della documentazione agli atti, verificando le visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato. La documentazione agli atti appare completa.

QUESITO 2. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE CATASTALE

effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

Sono state acquisite presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Viterbo le visure dell'immobile pignorato e si è verificata la correttezza dei dati identificativi con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Individuazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Catasto fabbricati, Comune di Castel Sant'Elia (VT), immobile sito in via pizzo della merla n.35 Piano T;

Foglio: 10 p.la 245 sub 6 e p.la 246 sub 5 graffate tra loro

Categoria A/4

Classe 2

Consistenza: 4.5 vani

Superficie catastale: 94mq Totale escluse aree scoperte: 94 mq

Rendita 232.41€

Intestato per 1/2 a [REDACTED]

in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Intestato per 1/2 a [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Pignorato il diritto di piena proprietà dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno.

Allegato02 estratto di mappa.

Allegato03 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

QUESITO 3. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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;

Con accesso presso l'ufficio provinciale di Viterbo – Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare si è preso visione dell'atto di provenienza del compendio pignorato e si è verificata la congruità della documentazione ipocatastale.
Allegato05 ispezione ipotecaria e cert notarile.

Atto di provenienza antecedente al ventennio:

L'immobile pignorato è stato venduto dai sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente tra loro per l'intera e piena proprietà ai sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Manzi di Roma del [REDACTED] 1 Repertorio [REDACTED] raccolta [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Allegato06 atto provenienza.

Variazioni catastali:

Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 245 sub 6 Particella: 246 sub 5 graffate tra loro
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione modifica identificativo del 30/03/2005 pratica n. vt0034676 in atti dal 30/03/2005 variazione per modifica identificativo
- allineamento mappe (n. 13158.3/2005) in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con i mappali 230/6 e 231/5 graffati tra loro, a sua volta risultante in forza di denuncia di fusione registrata in data 10/10/2001 al n.4783.1/2001 (protocollo n.171879) in variazione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 230/2 e 231/2 del medesimo foglio 10 del catasto fabbricati. Si precisa che il relativo ente urbano risulta censito sin dall'impianto meccanografico con i mappali 245, di Ha.0.00.41, e 246, di Ha.0.00.40, del foglio 10 del catasto terreni.
Allegato02 estratto di mappa.
Allegato03 visure.
Allegato07 fusione catastale.

QUESITO 4. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

QUESITO 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);

Sono stati estratti dall'Ufficio Anagrafico del Comune di ~~Castel Sant'Elia~~ i certificati di residenza degli esecutati e dall'Ufficio dello stato civile del Comune di ~~Castel Sant'Elia~~ l'atto di matrimonio con le annotazioni marginali: con sentenza del tribunale di Viterbo n. ~~1234~~ del ~~12/12/2012~~ è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui l'atto si riferisce.

Dalla visura del registro delle imprese della Camera di Commercio gli esecutati non risultano essere titolare di una impresa.

Allegato07 certificati anagrafici.

QUESITO 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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

L'immobile pignorato è un'abitazione di tipo civile al piano terra di un piccolo condominio sito nel comune di Castel Sant'Elia (VT) in via pizzo della merla n.35 censito al N.C.EU del comune di Castel Sant'Elia (VT) al foglio 10 part. 245 sub 6 e p.la 246 sub 5 graffate tra loro. Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura e risulta realizzato presumibilmente in data anteriore al primo settembre 1967. L'accesso all'immobile pignorato avviene attraverso un portoncino direttamente da via pizzo della merla n.35. I prospetti esterni del fabbricato cui l'immobile appartiene si presentano in parte privi di intonaco e non in buono stato conservativo. L'immobile presenta una superficie commerciale netta di circa 71mq e si articola in:

- un ingresso di circa 17mq collegato con una delle due camere e la cucina;
- una camera di circa 15mq collegata all'ingresso e al balcone;
- una cucina di circa 14mq con un foro di collegamento alla canna fumaria esterna probabilmente in cemento amianto;
- una camera di circa 16mq collegata alla cucina e al piccolo bagno;
- un bagno di circa 6mq al di sotto delle scale condominiali con box doccia e boiler e impianti fatiscenti.

Tutti gli ambienti sono finestrati e l'altezza media è di circa 3.00m. L'immobile si presenta in scadente stato di manutenzione con pareti e pavimenti sporchi e macchiati, diffuse tracce di muffa e interamente occupato dai beni degli affittuari. Le porte interne sono in legno e gli infissi in alluminio. L'immobile è dotato di condutture per l'allaccio all'acquedotto comunale e alla rete di energia elettrica (contatore in balcone). Non è stato possibile verificare l'allaccio alla rete fognaria e a quella del metano. Non sono presenti elementi per il riscaldamento. Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti e la dichiarazione di agibilità.

Allegato09 planimetria stato di fatto.

Allegato10 documentazione fotografica.

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici descritte sia reali che commerciali, ricavate applicando un coefficiente di ragguaglio che ne consente l'omogeneizzazione e misurate applicando le direttive del DPR 138/98 sul calcolo della consistenza catastale degli immobili:

	Superficie netta [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale e netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale e lorda [mq]
Ingresso	17.2	1.00	17.2	23.2	1.00	23.2
Cucina	14.0	1.00	14.0	18.7	1.00	18.7
Camera01	15.7	1.00	15.7	20.0	1.00	20.0
Camera02	15.1	1.00	15.1	20.9	1.00	20.9
WC e sottoscala	6.4	1.00	6.4	9.8	1.00	9.8
Balcone	8.2	0.30	2.5	8.2	0.30	2.5
Superfici totali	76.7		71.0	100.8		95.1

Superficie commerciale lorda: 95mq.

Superficie commerciale netta: 71mq.

QUESITO 8. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON IL PIGNORAMENTO

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;

La descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento corrisponde con quanto potuto verificare nello stato dei luoghi e degli atti.

QUESITO 9. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON ATTO DI PROVENIENZA

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 l'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 sull'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;

Non sussistono difformità tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (atto di provenienza quesito 3) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale né sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato09 planimetria stato di fatto.

Allegato10 documentazione fotografica.

QUESITO 10. VERIFICA DI EVENTUALI PORZIONI NON PIGNORATE O FUSIONI CON ALTRI IMMOBILI CONTIGUI

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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;

L'immobile pignorato non risulta includere porzioni aliene non pignorate né vi è fusione con immobili contigui.

QUESITO 11. VERIFICA DI EVENTUALI CESSIONI ERRONEE IN FASE DI FRAZIONAMENTI

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;

L'immobile pignorato non deriva da una maggiore consistenza originaria, pertanto non è mai stato frazionato in beni derivanti.

QUESITO 12. VARIAZIONI CATASTALI

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Non sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale. L'identificazione del bene pignorato deriva da una denuncia di fusione registrata in data 10/10/2001 al n.4783.1/2001 (protocollo n.171879) in variazione delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 230/2 e 231/2 del medesimo foglio 10 del catasto fabbricati.

Tale pratica di fusione avrebbe dovuta essere accompagnata da una pratica urbanistica depositata presso l'ufficio tecnico del comune. Agli atti del Comune non sono state rinvenute pratiche edilizie, comunicazioni, concessioni, sanatorie/condoni e/o altra documentazione amministrativa, presentata nel corso degli anni dagli attuali e dai vecchi proprietari che possa essere confrontata con lo stato di fatto dell'immobile. Perciò sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica con una pratica di sanatoria. Vedere quesito 14.

Allegato07 fusione catastale.

Allegato11 accesso atti comune.

QUESITO 13. PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI

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

Lo strumento urbanistico vigente in materia di edilizia nel Comune di Castel Sant'Elia è il Piano Regolatore Generale del Comune di Castel Sant'Elia. Il PRG identifica l'area del terreno nella zona "A2" centro storico. Per quanto riguarda le norme previste dal Piano Territoriale Paesistico Regionale la zona fa parte del paesaggio dei centri e nuclei storici. L'immobile ricade in area tutelata dal Vincolo paesaggistico, imposto con Delibera di Giunta Regionale Lazio 08/10/1985, n. 5849, pubblicato sul B.U.R.L. n. 4 del 10/02/1986. In virtù di tale vincolo le aree sono state dichiarate di notevole interesse pubblico e pertanto soggette alle disposizioni normative e regolamentari di cui al Titolo II del Decreto Legislativo 42/2004. L'utilizzazione è conforme a quanto previsto dagli strumenti urbanistici. Si

riportano in allegato gli estratti degli strumenti urbanistici citati.
Allegato11 accesso atti comune.
Allegato12 estratti strumenti urbanistici.

QUESITO 14. CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

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

È stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Elia per verificare le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato. Agli atti del Comune non sono state rinvenute pratiche edilizie, comunicazioni, concessioni, sanatorie/condoni e/o altra documentazione amministrativa, presentata nel corso degli anni dagli attuali e dai vecchi proprietari, che possa essere confrontata con lo stato di fatto dell'immobile.

Si presume quindi di dover considerare lo stato legittimo come quello desumibile dalle informazioni catastali applicando il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art.9-bis comma 1-bis. L'immobile pignorato ha avuto origine dalla fusione di due unità immobiliari comunicanti avvenuta con denuncia di fusione registrata in data 10/10/2001 al n.4783.1/2001 (protocollo n.171879) al catasto della provincia di Viterbo. Tale pratica di fusione avrebbe dovuta essere accompagnata da una pratica urbanistica depositata presso l'ufficio tecnico del comune. Perciò sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica con una pratica di sanatoria edilizia.

Un presumibile costo dei seguenti interventi comprensivi di spese tecniche, spese di istruttoria e sanzioni è pari a **euro 3000**.

Presso gli archivi del comune di Castel Sant'Elia non è stata rintracciata alcuna dichiarazione di agibilità né certificazioni degli impianti.

Allegato07 fusione catastale.

Allegato11 Accesso atti.

QUESITO 15. VERIFICA ISTANZE DI CONDONO

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Sant'Elia non sono state rilevate istanze di condono per l'immobile oggetto della procedura.

QUESITO 16. VERIFICA DI GRAVAMI SULL'IMMOBILE

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;

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico come si evince dal certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Castel Sant'Elia.

Allegato11 Accesso atti.

QUESITO 17. COSTI DI GESTIONE

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalle indagini effettuate l'immobile non fa parte di una situazione condominiale costituita.

QUESITO 18. DIVISIONE IN LOTTI

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;

In considerazione della natura del bene non si ritiene possibile vendere l'immobile pignorato in più lotti.

QUESITO 19. INTEREZZA DEL PIGNORAMENTO

Dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà.

QUESITO 20. OCCUPAZIONE IMMOBILE

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 comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 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;

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere occupato da terzi. Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta positiva. È presente un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria della durata di mesi 18 (diciotto) stipulato dalla comproprietaria in data 15/06/2023, in epoca successiva al pignoramento trascritto e quindi non opponibile alla esecuzione immobiliare.

Allegato01 verbale di accesso.

Allegato13 contratto locazione.

QUESITO 21. VALORE LOCATIVO DEL BENE

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio

*nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risulta essere occupata in forza di un contratto di affitto non opponibile alla procedura. Il valore locativo del bene pignorato è stato desunto da indagini di mercato eseguite reperendo i dati da operatori presenti sul territorio comunale e attraverso la ricerca dei prezzi di locazione sul mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, locati nella zona e successivamente verificati con le quotazioni riportate dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Attualmente non risultano locali con caratteristiche similari a quelle del lotto in esame da poter essere posti quali termine di paragone, si è quindi effettuata la stima in base alle banche dati che nel comune di Castel Sant'Elia il canone di locazione per una abitazione in normale stato in zona centrale ha un valore variabile tra i 3.4 e i 4.3 €/mq al mese. Per il locale oggetto del pignoramento considerando l'attuale stato di manutenzione si considera idoneo il valore di 3.4€/mq moltiplicato per la superficie commerciale netta di circa 71mq. Il probabile valore mensile locativo è: €/mq 3.4x 71mq = 241€ mensili approssimabile a 250€ mensili. Il canone cui l'immobile risulta attualmente locato appare congruo.
*Allegato01 verbale di accesso.
Allegato13 contratto locazione.*

QUESITO 22. OCCUPAZIONE DEL BENE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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);

L'immobile pignorato non è occupato da nessuna delle figure indicate nel presente quesito.

QUESITO 23. ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI OD ALTRA NATURA ED ONERI

***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;*

Dalle indagini effettuate non risultano esistere sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Inoltre non è gravato da censo, livello o uso civico come si evince dal certificato rilasciato dall'ufficio tecnico del comune di Castel Sant'Elia.
L'immobile ricade in area tutelata dal Vincolo paesaggistico.
Allegato11 accesso atti

QUESITO 24-25. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ED INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

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 eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si reputa opportuno adottare il metodo della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto diretto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. Per determinare il valore medio di mercato si ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrizzazioni. Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Infine si ottiene il valore dal prodotto della superficie utile determinata a mezzo planimetria catastale, progetti autorizzati e rilievo metrico diretto, per il prezzo di mercato desunto da quanto sopra e da altri immobili aventi analoghe e caratteristiche, ubicati nello stesso comune.

Facendo riferimento ai valori rilevati nell'attuale mercato immobiliare relativo ad immobili con caratteristiche simili si estrapolano i seguenti valori relativamente alle fonti elencate:

Osservatori Immobiliari:

	Valore minimo €/mq lordo	Valore massimo €/mq lordo
Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate (primo semestre 2023) per abitazioni civili normale stato conservativo	650	950
	Valore minimo €/mq netta	Valore massimo €/mq netta
Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo (primo semestre 2023) Abitazioni da ristrutturare	400	500
Abitazioni in buono stato abitabili	600	700

Vendite Giudiziarie:

Attualmente non risultano vendite giudiziarie con caratteristiche similari a quelle del lotto in esame da poter essere posti quale termine di paragone.

Offerte da Agenzie Immobiliari:

	Superficie [mq]	Valore di offerta €	Valore €/mq
Bilocale via Cascine - piano terra da ristrutturare	45	29000	644
Trilocale via S. Elia – piano 2 da ristrutturare	100	45000	450
Trilocale via Papa Pio XII - piano terra ristrutturato	70	87000	1242

Sulla base delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile, dei prezzi di mercato e di quanto sopra riportato si ritiene congruo considerare il valore di mercato più basso secondo l'Osservatorio Immobiliare per le abitazioni in normale stato di conservazione pari a 650€/mq, decurtato però del 20% pari a 520€/mq viste le particolari condizioni di manutenzione in cui si trova l'immobile. Perciò alla data di stesura della presente relazione si stabilisce un valore di mercato pari a: 520€/mq lordo.

Superficie commerciale lorda dell'immobile: 95mq
Valore di mercato pari a: 520€/mq lordo.

Il valore dell'immobile allo stato attuale è: $95.00 \times 520.00 = € 49400.00$

Si detraggono le spese di cui al quesito 14 pari a € 3000.00 (pratiche edilizie)

Si ottiene il valore della piena proprietà dell'immobile pignorato:

$49400€ - 3000.00€ = € 46400.00$

Arrotondato a € 46000.00

(valore immobile quota di piena proprietà)

Valore a base d'asta

Valore lotto quota piena proprietà: € 46000.00 (Euroquarantaseimila/00)

Il valore indicato è stato valutato considerando il compendio pignorato libero da ogni vincolo locativo.

QUESITO 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;

Il compendio pignorato presenta uno scadente stato di manutenzione. L'acquisto può essere dettato dal bisogno abitativo di una famiglia con figli o dalla necessità di una seconda casa lontano da città caotiche. Nelle vicinanze è presente un piazzale dove è possibile parcheggiare. L'immobile presenta un grado di commerciabilità al medio termine vista anche la vicinanza ai sentieri naturalistici della zona dell'Agro Falisco.

QUESITO 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;

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta essere occupato da terzi. Presso gli uffici

dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta positiva. È presente un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria della durata di mesi 18 (diciotto) stipulato dalla proprietaria in data 15/06/2023, in epoca successiva al pignoramento trascritto e quindi non opponibile alla esecuzione immobiliare. Il canone cui l'immobile risulta attualmente locato appare congruo.

Allegato01 verbale di accesso.

Allegato13 contratto locazione.

QUESITO 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 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia).

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

QUESITO 29.

*Invii, 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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;*

Come richiesto si è regolarmente inviato alle parti copia della relazione di perizia per le eventuali osservazioni da effettuare entro termini di legge:

- Dott. Avv. Alessandro Caravello il creditore procedente;
- Dott. Avv. Giuseppe Le Fosse il creditore procedente;
- Dott. Giovanni Cima custode giudiziario;
- Sig. [REDACTED];
- Sig.ra [REDACTED];

Allegato14 notifiche alle parti.

QUESITO 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati in modalità telematica**. 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;

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

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;

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

QUESITO 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 esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

È stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.
In allegato perizia ctu 47 2023 privacy.

QUESITO 33.

Alleghi 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 di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

È stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica allo scopo di descrivere in modo esaustivo i bene.
Allegato09 planimetria stato di fatto.
Allegato10 doc fotografica.

QUESITO 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;

È stato predisposto, su apposito foglio a parte, il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito anche in versione privacy.
In allegato Quadro sinottico 47 2023 privacy.

In allegato Quadro sinottico 47 2023.

QUESITO 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 triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

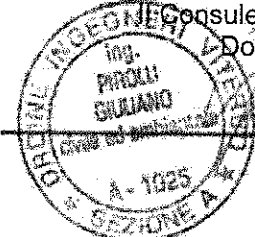
A supporto della relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

Allegato01 verbale primo accesso.
Allegato02 estratto di mappa.
Allegato03 visure.
Allegato04 planimetria catastale..
Allegato05 ispezione ipotecaria e certificazione notarile.
Allegato07 fusione catastale.
Allegato08 certificati anagrafici.
Allegato09 planimetria stato di fatto
Allegato10 doc fotografica.
Allegato11 accesso atti.
Allegato12 estratti strumenti urbanistici.
Allegato13 contratto locazione.
Allegato14 notifiche alle parti.
Perizia ctu 47 2023 privacy.
Quadro sinottico 47 2023 privacy.
Quadro sinottico 47 2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine e n. 17 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Ill.mo per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 21 dicembre 2023

Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Ing. Giuliano Pirolli



Giuliano Pirolli