

TRIBUNALE DI VITERBO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 13/2023

PROMOSSA DA:

POP NPLS 2018 s.r.l
c/

UDIENZA DEL 25 01 2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Federico Bonato

CUSTODE GIUDIZIARIO

Notaio Ernesto D'Ippolito

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

SETTEMBRE 2023

INDICE

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

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. 13/2023 Rev. 1/2020, promossa da:

POP NPLS 2018 s.r.l. – società unipersonale, con sede in Conegliano (TV) Via V. Alfieri n.1, con codice fiscale, partita iva e numero d'iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno n. 04952350264 e per essa quale mandataria la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. con sede legale in San Donato Milanese (MI) via dell'Unione Europea 6/A-6/B,

CONTRO

_____ nata in _____ cod. fisc. _____
_____ RESIDENTE IN _____ 01030 Vitorchiano (VT) e
_____ nato _____ cod. fisc. _____
_____ 01030 Vitorchiano (VT).

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il custode giudiziario, Notaio Ernesto D'Ippolito, ha dato avviso al debitore della convocazione ai rilievi peritali fissati per il giorno 17 luglio 2022 alle ore 11:00 dando appuntamento sugli immobili oggetto della presente relazione. Il giorno prefissato, alla presenza del sig.ra _____ unitamente al custode giudiziario Notaio Ernesto D'Ippolito, è stato possibile accedere agli immobili pignorati (Cfr. All. 1) per prendere visione dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza, le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni.

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Tecnico, Anagrafe, di Stato Civile del Comune di Vitorchiano (VT) e l'Archivio notarile di Viterbo, nonché quello del dott. Fabrizio Fortini e

della dott.ssa Raffaella Faletti Notai in Viterbo, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto constatato *De Visu*, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 31 maggio 2023 e successivo giuramento in data 21 giugno 2023, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 13/2023, ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*

Risposta al quesito n°1

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


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

Risposta al quesito n°2


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

All'atto della verifica gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, ubicati nel Comune di Vitorchiano (VT), risultano distinti al:

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
19		10	A/2	3	6 Vani	Totale: 122 mq Totale: Escluse aree scoperte 108 mq	€ 464,81
Indirizzo:			STRADA PAPANANO n. SNC Piano S1-T				

Catasto Fabbricati

Foglio	Part. Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
19			C6	1	14 mq	Totale: 14 mq	€ 10,85
Indirizzo:			STRADA PAPANANO n. SNC Piano T				

Si evidenzia che l'indirizzo non risulta aggiornato (Cfr. All. 2- Visura storica per immobile).

- 3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Risposta al quesito n°3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare – del 17/08/2023 - Ispezione n. T 106562 - T 106957 – e dai

documenti depositati nel fascicolo telematico, è stato possibile verificare gli atti iscritti e trascritti anteriormente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento avvenuta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo in data 31/01/2023 (Reg. Particolare 1333 Reg. Generale 1651), ed indicarne i passaggi di proprietà (Cfr. All. 3).

STORIA ULTRAVENTENNALE DEI BENI

Relativamente ai beni oggetto della presente procedura esecutiva individuati nel Comune di Vitorchiano di cui al precedente quesito, si rilevano le seguenti provenienze:

- A [REDACTED] e [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, gli immobili siti in Vitorchiano di cui al Fg 19 Part, lle [REDACTED] sono pervenuti per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 05/08/2010 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO trascritto il 09/08/2010 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] SOCIETA' COOPERATIVA Sede VI TERBO Codice fiscale [REDACTED]
- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli originari terreni sui quali insistono i fabbricati in oggetto è pervenuta:
 - quanto ai terreni in Vitorchiano Foglio 19 Particella [REDACTED] Particella [REDACTED] per atto di permuta del 15/07/2009 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO trascritto il 17/07/2009 nn. [REDACTED] 1 da potere di [REDACTED] Sede VI TERBO Codice fiscale [REDACTED]
 - quanto ai terreni in Vitorchiano Foglio 19 Particella [REDACTED] Particella [REDACTED] Particella [REDACTED] per atto di per atto di compravendita del 07/04/2008 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO trascritto il 09/04/2008 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] Sede Soriano nel Cimino (VT) Codice fiscale [REDACTED]
- A [REDACTED] l'intera piena proprietà dei suddetti immobili è pervenuta per atto di compravendita del 03/05/2007 Numero di repertorio [REDACTED] Notaio FALETTI RAFFAELLA Sede Viterbo trascritto il 30/05/2007 nn. [REDACTED]

██████████ da potere di ██████████ nato il ██████████ a Viterbo Codice fiscale ██████████ ██████████ nata il ██████████ a Soriano nel Cimino (VT) Codice fiscale FMNVNI54S42I855V;

- A ██████████ l'intera piena proprietà dei suddetti immobili è pervenuta per atto di compravendita del 18/09/2006 Numero di repertorio ██████████ Notaio FORTINI FABRIZIO Sede Viterbo trascritto il 13/10/2006 nn. ██████████ da potere di ██████████ nato il ██████████ a Viterbo codice fiscale ██████████ ██████████ nata il ██████████ a Soriano nel Cimino (VT) Codice fiscale ██████████
- A ██████████ e ██████████ la quota di 1/2 ciascuno dei suddetti beni è pervenuta per atto di compravendita del 16/03/1981 Numero di repertorio ██████████ Notaio GIUSEPPE BENIGNI sede VITERBO (VT) trascritto il 10/04/1981 nn. ██████████ (Cfr. All. 3).

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

Risposta al quesito n°4

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

- **ISCRIZIONE NN.** ██████████ del **09/08/2010** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 05/08/20 10 Numero di repertorio ██████████ Notaio FORTINI FA BRIZIO Sede VITERBO

A favore

di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, SOCIETA' PER AZIONI Sede ORVIETO (TR) Codice fiscale 00063960553 (Domicilio ipotecario eletto ORVIF.TO PIAZZA DELLA REPUBBLICA 21),

contro

██████████ Nata il ██████████ Codice fiscale ██████████ ██████████ Nato il ██████████

██████████ Codice fiscale ██████████ capitale € 171.674,00 Totale € 343.348,00 Durata 25 anni

Grava su Vitorchiano Foglio 19 Particella ██████████ Subalterno ██████████ graffate Foglio 19 Particella ██████████ Foglio 19 Particella ██████████ Vitorchiano Foglio 19 Particella ██████████

- **ISCRIZIONE NN.** ██████████ del **09/03/2022** IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E DA AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 08/03/2022 Numero di repertorio ██████████ emesso da AGENZIA DEI LE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

A favore

di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 1375688002 (Domicilio ipotecario eletto VIA MONTE SACRO 31 VITERBO),

contro

██████████ Nato il ██████████ Codice fiscale ██████████ capitale € 27.793,41 Totale € 55.586,82

Grava su Vitorchiano Foglio 19 Particella ██████████ Subalterno graffate Foglio 19 Particella ██████████ Foglio 19 Particella ██████████ Subalterno 10, Vitorchiano Foglio 19 Particella ██████████

- **TRASCRIZIONE NN.** ██████████ del **31/01/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/01/2023 Numero di repertorio ██████████ emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO

A favore

di POP NPLS 2018 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04952350264 (Richiedente: STUDIO LEGALE LA SCALA&CERVED VIA VITTORIA COLONNA N.4 MILANO),

contro

██████████ Nata il ██████████ Codice fiscale ██████████ ██████████ Nato il ██████████ ██████████ Codice fiscale ██████████

Grava su Vitorchiano Foglio 19 Particella ██████████ Subalterno 10 graffato Foglio 19 Particella ██████████ Foglio 19 Particella ██████████ Vitorchiano Foglio 19 Particella ██████████ (Cfr. All. 4).

- 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.2).

-
- 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

I signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio a Viterbo in data [REDACTED]. Nelle annotazioni risulta che: " Con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 17/12/2015 n. [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. VITERBO, 09/02/2016" (Cfr. All.5).

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

Risposta al quesito n°7

Il bene oggetto della procedura è ubicato a Vitorchiano (VT) in [REDACTED] [REDACTED] nell'area compresa all'interno della Zona "B3" individuata dal vigente Strumento Urbanistico come ambito di "Sostituzione e saturazione edilizia" ubicata presso lo

svincolo della S.S. 675 – Umbro-Laziale. L'immobile si inserisce urbanisticamente entro un contesto urbano che si è sviluppato a partire dagli anni '90 del secolo scorso, caratterizzato da un edilizia corrente di tipo mono - bi e plurifamiliare, senza particolari elementi di pregio architettonico.

L'accesso alla proprietà si attua direttamente da una diramazione di via [REDACTED] per mezzo di un cancello pedonale in ferro battuto che immette direttamente all'interno di un'area a giardino di pertinenza dell'immobile.

L'abitazione è strutturata su due distinti livelli. Piano seminterrato: A cui si accede per mezzo di un portoncino d'ingresso blindato, direttamente all'interno della zona di soggiorno/pranzo che funge al contempo anche da elemento di distribuzione per l'ingresso alla cucina, al wc di servizio ed allo studio. Lo studio presenta una proiezione verso uno spazio esterno di pertinenza esclusiva non collegato con il giardino; Piano terra: Vi si accede attraverso una scala interna in muratura posta nell'area di soggiorno/pranzo. A questo livello sono ubicate due stanze da letto, di cui una matrimoniale, un bagno ed un'ampia area di disimpegno. Entrambe le camere sono collegate a balconi dai quali si gode un'ottima visuale orientata verso i Monti Cimini.

Il compendio individuato al Foglio 19 del Comune di Vitorchiano (VT), è costituito 4 distinte particelle catastali di cui una provvista di subalterno. Più in particolare le particelle oggetto della presente procedura esecutiva, sono: la [REDACTED] la [REDACTED] la [REDACTED] e la [REDACTED]. La prima confina con le part.lla [REDACTED] e la [REDACTED]. La seconda confina con le part.lla [REDACTED] e la [REDACTED]. La terza confina con le part.lla [REDACTED] e la pubblica via; La quarta confina al piano terra con le part.lla [REDACTED] sub 11 e 20, mentre al piano primo con le part.lla [REDACTED] sub 11 e 9.

Piano seminterrato

Piano terra

L'unità abitativa, parte di un edificio condominiale, si sviluppa su 4 livelli fuori terra. Costruttivamente lo stabile è realizzato per mezzo di una struttura a telaio in cemento armato. La statica orizzontale è affidata a solai in latero cemento con quello di copertura inclinato a più falde, sormontato da un manto di tegole in laterizio. La regimentazione delle acque meteoriche è affidata a canali di gronda e discendenti in lamierino verniciato che immettono direttamente nel sistema fognario comunale delle acque chiare e nere. Le murature perimetrali di tamponatura sono realizzate in laterizio forato intonacato e tinteggiato su cui si aprono finestre con infissi in alluminio con vetro-camera (4-12-4) che utilizzano come oscuranti delle persiane, anch'esse in alluminio.

I materiali di finitura interna, sono costituiti da una pavimentazione in monocottura ceramica a tinta tenue e relativo zoccolino battiscopa ed interessa tutti gli ambienti di cui si compone l'abitazione, ad eccezione del locale igienico in cui si differenzia per l'utilizzo di cromie e formati diversi incluso il rivestimento delle pareti, quest'ultimi provvisti di apparecchi sanitari e delle relative rubinetterie. Le pareti ed i soffitti dell'intera abitazione sono trattati con intonaco civile a tre strati verniciato con pitture a base d'acqua.

L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), con punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica costituito da tubature di acciaio zincato alimentano i locale igienici e la cucina dell'abitazione. L'impianto termico è costituito da una caldaia murale a gas su cui confluiscono un sistema di tubi di mandata

e ritorno che alimentano i corpi radianti in alluminio e quello per la produzione di acqua calda sanitaria. Si evidenzia che non essendo la zona metanizzata la caldaia viene alimentata attraverso bombole di gas a GPL. L'abitazione risulta altresì dotata di un camino a legna posto in cucina e di una stufa a pellet collocata nell'area di soggiorno/pranzo.

La superficie utile omogeneizzata dell'unità abitativa risulta pari a **mq 104,07** mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è di **123,39 mq** (Cfr. **All. 6**).

Da un punto di vista delle forniture energetiche l'abitazione risulta dotata della a utenza idrica ed elettrica, come anzidetto per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria si fa riferimento a bombole di gas GPL.

Le aree di pertinenza esclusiva dell'abitazione risultano in parte pavimentate e in parte a verde, quest'ultima interessata da sporadiche alberature da frutta.

L'abitazione risulta dotata di un posto auto esterno ad uso esclusivo, individuato catastalmente con la particella n. [REDACTED]

L'immobile nel suo complesso si presenta non in perfetto stato di manutenzione. Sono presenti evidenti segni di infiltrazione, con la evidenti tracce di muffa nel soffitto dell'atrio d'ingresso, del wc e della cucina, in corrispondenza del sovrastante balcone. Inoltre, come segnalato nella relazione trasmessa al custode il giorno stesso del primo accesso all'abitazione e successiva depositata su fascicolo telematico [...] *si vuole evidenziare la presenza di diffuse fessurazioni nel pavimento del primo e del secondo solaio, con particolare aggravio di quest'ultimo, in cui si rilevano avvallamenti principalmente nelle due stanze da letto. Il debitore, presente al sopralluogo, ha mostrato foto risalenti al 2010 in cui veniva già evidenziato il problema, ulteriormente aggravatosi con il passare degli anni.*

Per quanto si stato possibile esaminare il problema, l'analisi visiva effettuata all'intradosso del 2° solaio, non ha evidenziato lesioni e nessun altra problematica se non quella relativa alla presenza di muffe derivanti dalle infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dal sovrastante balcone.

Le fessurazioni rilevate sul pavimento del primo e del secondo solaio, anche se con molta probabilità derivano da una cattiva esecuzione dello strato sottostante il pavimento, necessitano di essere attenzionate e verificate per mezzo dei saggi previa

asportazione del pavimento e del sottostante massetto, qualora necessario, anche per mezzo di accertamenti strumentali che possano escludere l'interessamento di parti strutturali.

Si ritiene auspicabile l'interessamento di un ingegnere strutturista che possa analizzare compiutamente il problema, magari, qualora necessario, anche attraverso l'accesso alla documentazione strutturale depositata presso gli uffici del Genio Civile (Cfr. All. 7).

- *Localizzazione immobile*

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, rapportati a quelli desunti dalla visura storica dell'immobile consentono l'univoca individuazione del bene pignorato. (Cfr. All. 2).

- 9) *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

Risposta al quesito n°9

Relativamente alla descrizione del cespite pervenuto agli esecutati con atto del notaio Fabrizio Fortini del 05/08/2010 n. [REDACTED] si riporta che trattasi di una [...] *abitazione posta ai piani seminterrato primo e terreno composta di sei vani catastali con annessa area a giardino di pertinenza, il tutto confinante con appartamento subalterno 11 e garage subalterno 20, giardino particella [REDACTED] per due lati salvo altri; [...] al Catasto Fabbricati del Comune di Vitorchiano al foglio 19 con le particelle graffate [REDACTED] [...] posto auto scoperto sito al piano terreno della consistenza catastale di metri quadrati quattordici (mq. 14) confinante con area condominiale, strada e giardino particella [REDACTED] salvo altri; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vitorchiano al foglio 19 particella [REDACTED] [...].*

L'immobile sopra descritto corrisponde sia alla planimetria catastale, al titolo edilizio in sanatoria che allo stato dei luoghi.

- 10) *Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente),*

procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Risposta al quesito n°10

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

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

Risposta al quesito n°11

Il cespite non deriva da una maggiore consistenza, ma è il risultato di un progetto unitario che ha dato seguito all'edificazione dell'immobile in cui è contenuto.

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

Lo stato di fatto del bene pignorato essendo conforme alla planimetria depositata in Catasto e a quanto assentito dalla Concessione edilizia in sanatoria, non necessita di alcun aggiornamento.

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

Risposta al quesito n°13

Il bene pignorato ricade, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di Vitorchiano, in Zona "B3" "Sostituzione e saturazione edilizia" con destinazione residenziale. (Cfr. All. 8).

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;*

Il bene pignorato è stato realizzato attraverso i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Vitorchiano:

- **Permesso di Costruire** in data 17 dicembre 2007 n. 74/200/ protocollo n. 72/96;
- **Denuncia Inizio Attività** in variante al P.d.C. in data 17 luglio 2009 protocollo n. 6673;
- **Permesso di Costruire in Sanatoria** in data 20 maggio 2010 n. 56/2010 protocollo n. 4255.

Lo stesso risulta conforme a quanto assentito dall'ultimo titolo edilizio: **Permesso di Costruire in Sanatoria** e per il quale il Comune di Vitorchiano ha rilasciato in data 21 giugno 2010 il **Certificato di Agibilità**, registro n. 25 protocollo 5059 (Cfr. All. 8).

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

Presso il Comune di Vitorchiano, relativamente ai beni di proprietà degli esecutati di cui in epigrafe, non risulta presentata alcuna istanza di condono non essendo presenti difformità edilizie.

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

Stante a quanto riportato nell' "AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI DELLA RELAZIONE SULL'INTERO TERRITORIO RELATIVA AGLI USI CIVICI DEL COMUNE DI VITORCHIANO" a firma del Perito Demaniale Dott.ssa Antonella Ranucci (Cfr. All. 9), le particelle oggetto della procedura esecutiva **non sono comprese nell'elenco dei Terreni di demanio collettivo**

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

Pur trattandosi di un edificio di tre piani fuori terra più un sottotetto accessibile, composto da otto unità immobiliari ognuna delle quali con accesso diretto dall'esterno, secondo quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] non esiste un condominio formalmente costituito.

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

Risposta al quesito n°18

Per la tipologia del bene pignorato si indica la formazione di un singolo lotto di vendita:

Lotto Unico

Abitazione ubicata nel Comune di Vitorchiano (VT), disposta al piano terra e primo con annessa area di pertinenza ad uso esclusivo e posto auto esterno, il tutto meglio distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 19 alle part.lla [REDACTED] categoria A2 e part.lla [REDACTED] categoria C6.

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

Risposta al quesito n°19

Il compendio è pignorato per l'intero e risulta intestato per 1/2 a [REDACTED] nato in [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED] nata in [REDACTED] 68 cod. fisc. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni

20) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento)*

indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risposta al quesito n°20

Il bene pignorato alla data del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e dai figli [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] [REDACTED] nato a Viterbo [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] mentre, come risulta dal certificato emesso dal Comune di Vitorchiano, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] è stato cancellato dalle liste della popolazione residente **per irreperibilità ad accertamento dal 13/03/2021** (Prat. N. 20/2021) (Cfr. **All. 10**).

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

Risposta al quesito n°21

Il bene in parola è occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie e di quelle del suo nucleo familiare.

22) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

Risposta al quesito n° 22

Il compendio pignorato come evidenziato nel verbale di accesso, risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dai due figli.

Il matrimonio tra la signora [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] - Viterbo [REDACTED] - ha cessato i suoi effetti civili a seguito della separazione consensuale omologata con Provvedimento del Tribunale di Viterbo del 17/12/2015 n. [REDACTED] (Cfr. All. 5).

Nel Ricorso per Separazione Consensuale, risulta che la casa coniugale è stata assegnata alla sig.ra [REDACTED] z coniuge separato del sig. [REDACTED]. Essendo il pignoramento immobiliare per 1/2 in capo alla sig.ra Fernandez, l'assegnazione della casa coniugale, non risulta opponibile alla procedura esecutiva.

23) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Risposta al quesito n°23

Il bene non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non presenta oneri di natura condominiale. Sulle particelle in parola non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici. (Cfr. All. 9).

24) *Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso,*

i vincoli e gli oneri giuridici non alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito n°24

Come indicato nella risposta al Quesito 18), è stato formato un unico lotto di vendita costituiti con le seguenti particelle catastali:

Lotto Unico

Appartamento in edificio plurifamiliare disposto su due distinti livelli con area esterna annessa ad uso esclusivo, dotato di posto auto esterno meglio distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Vitorchiano (VT) al Foglio 19 con le particelle 1 [REDACTED]

Le superficie utile omogeneizzata del bene risulta pari a Mq 104,07 mentre quella commerciale, anch'essa omogeneizzata, si attesta su Mq 123,39.

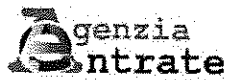
Si chiarisce che la superfici afferenti alle aree esterne, nonché quella relativa al posto auto scoperto, sono state computate, dopo l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio, all'interno delle superfici commerciali dell'appartamento (Cfr. **All. 6**).

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si ritiene applicabile il metodo di stima sintetico-comparativa a fronte delle disponibilità sul mercato locale di valori immobiliari per edifici similari.

A) Metodo di stima sintetico-comparativa

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dai Valori immobiliari delle compravendite dichiarati all'Agenzia delle Entrate e quelli ricavati delle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: VITORCHIANO

Fascia/zone: Perizie ed FIDUCIARIE - LA SERRA IENA - PROGRAMMI - PIRELLA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione funzionale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	1200	L	3,5	4	N
Abitazioni civili	Distesa	1200	1800	L	4	5	N
Box	NORMALE	200	800	L	3,5	4	N
Villa a Villa	NORMALE	1200	1500	L			
Villa a Villa	Distesa	1500	1700	L			

Si assume come riferimento il valore medio:

$$Vx = 1.000,00 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

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

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

con

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

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

¹ Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, Banca delle quotazioni immobiliari, Anno 2022 – Semestre 2, Vitorchiano.

Valori immobiliari dichiarati: Vitorchiano loc. Paparano Gen 2022 – Apr 2023²

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (155.000 + 300.000 + 217.000 + 170.000 + 225.000)}{Mq(189 + 182 + 189 + 180 + 213)} = \frac{\text{€} 1.067.000}{Mq 953}$$

$$Vx = 1.120,00 \frac{\text{€}}{Mq}$$

Quotazioni Agenzie Immobiliari³

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (124.000 + 64.000 + 145.000 + 178.000 + 84.000)}{Mq(99 + 44 + 90 + 147 + 90)} = \frac{\text{€} 595.000}{Mq 470}$$

$$Vx = 1.266,00 \frac{\text{€}}{Mq}$$

Da cui, il Valore di Mercato **Vm** del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Agenzia delle Entrate)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq
1.000,00	1.120,00	1.266,00	1.129,00

Il mercato immobiliare adotta come riferimento il parametro della “**Superficie Commerciale**”, costituita dalla superficie utile alla quale si somma la superficie occupata dai muri perimetrali ed interni nonché, dopo l'utilizzo di opportuni **coefficienti di ragguglio**, quella afferente ai locali accessori/pertinenze. Al valore virtuale dovrà essere applicato un coefficiente correttivo K derivante dalle caratteristiche intrinseche

² Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE: Valori immobiliari dichiarati Vitorchiano-Loc. Paparano, Gen. 2022– Apr. 2023.

³ Cfr. IMMOBILIARE.IT: Rif. Imm. MTSD Data annuncio: 10/08/2023; Rif. Imm. EK-80608683 Data annuncio: 05/06/2023; Rif. Imm. CBI006-7-332397 Data annuncio: 03/08/2023; Rif. Imm. 5v2 Data annuncio: 14/04/2023; Rif. Imm. EK-102543448 Data annuncio: 20/06/2023;

dell'edificio, rappresentate dal grado di vetustà dell'edificio, dallo stato di conservazione ecc.

Da cui si avrà che, posto il Valore incognito V:

$$V = Mq \frac{\text{€}}{Mq} K$$

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

	PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO	COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere Abitazioni locate a canone libero (con durata) Abitazioni locate per brevi periodi	1,00
TIPOLOGIA	Plurifamiliare Casa a schiera Casa singola	1,00
VETUSTA'	Meno di 5 anni Da 5 a 10 anni Da 10 a 20 anni Da 20 a 40 anni Più di 40 anni	1,00
FINITURE	Storiche Signorili Civili Economico	0,90
MANUTENZIONE	Ottima Buona Normale Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile Assente 2° piano Assente 3° piano Assente 4° piano Assente 5° piano	1,00
SERVIZI IGIENICI	Doppio Singolo	1,00
RISCALDAMENTO	Autonomo Centralizzato	1,05
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato Autonomo totale Autonomo parziale Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri Tapparelle Assenti	1,03
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	

	Doppi vetri		1,00
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		
	Cortile		
	Giardino		1,04
	Parco		
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		1,05
	Doppia/Ordinaria		
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)	0,90	
	Piano 1°	0,90	
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,05
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		0,773

$$V = Mq \ 123,39 \frac{\text{€ } 1.129,00}{Mq} \ 0,773 = \text{€ } 107.684,55$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulterà pari ad € 108.000,00** (diconsi euro centottomila/00).

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

i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione di pignoramento;

Risposta al quesito n°25

Criterio e Metodologia di Stima

- Stima Sintetico-Comparativa

Il metodo Sintetico-Comparativo ricerca il valore medio Vm espresso come unità di misura €/Mq, utilizzando i comparabili forniti dal locale mercato immobiliare e quelli dichiarati nelle operazioni di compravendita all’Agenzia delle Entrate per immobili ubicati in località Paparano, ricadenti nell’area omogenea ove è ubicato il bene oggetto di stima. Allo scopo, sono stati presi altresì in esame le quotazioni indicate dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari, nonché quelle presenti nell’Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo. Il prodotto tra il Valore medio, la Superficie Commerciale e il Coefficiente di Deprezzamento ha fornito il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

26) *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell’ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell’immobile;*

Risposta al quesito n°26

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

Il lotto di vendita, considerata l’ubicazione e la consistenza del bene, può costituire sia prima casa o seconda nel mercato autoctono o allogeno.

27) *Segnali in caso di contratto di locazione, l’eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell’immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*

Risposta al quesito n°27

Il compendio pignorato non è dato in locazione.

- 28) *Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);*

Risposta al quesito n°28

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

- 29) *Invià 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. 11**).

- 30) *Depositati, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo*

anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima nella versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Risposta al quesito n°30

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

31) *Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;*

Risposta al quesito n°31

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

32) *Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Risposta al quesito n°32

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

33) *Alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini,*

accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il bene in parola (Cfr. **Al. 12**).

34) *Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

Risposta al quesito n°34

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

35) *Allegghi alla relazione:*

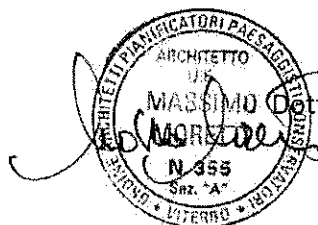
- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,*
- d. copia di contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- f. copia atto di provenienza*
- g. quadro sinottico in triplice copia,*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Risposta al quesito n°35

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

- All. 1 - Verbale di accesso
- All. 2 - Pignoramento immobiliare
 - Visura storica per immobile
 - Planimetrie Catastali
- All. 3 - Titolo di proprietà
 - Ispezione ipotecaria
 - Trascrizioni
- All. 4 - Certificazione notarile
- All. 5 - Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio
 - Omologa separazione consensuale
- All. 6 - Rilievo
 - Calcolo superfici
- All. 7 - Relazione CTU primo accesso
- All. 8 - Permesso di Costruire in Sanatoria
 - Certificato di agibilità
- All. 9 - Usi Civici. Relazione di aggiornamento dati catastali
- All.10 - Certificato storico di residenza Farruggia Carlos Santiago
 - Certificato di residenza Fernandez Lopez Laura Evangelina
- All.11 - Ricevute di trasmissione pec - A/R
- All.12 - 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 rendersi utile.



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