



**TRIBUNALE DI VITERBO**  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA DI C.T.U.**

Esecuzione Immobiliare n° 52/24

Udienza:  
Giudice: Dott. Federico Bonato

Viterbo, 20 dicembre 2024

il C.T.U.  
Dott. Geom. Alvaro Fasanari

---



**COMUNE DI SORIANO NEL CIMINO**

**Esecuzione Immobiliare n° 52/24 – ISEO SPF C/ [REDACTED] + 1**

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

Come da incarico del G.E. notificatomi il 08/08/2028 ed accettata mediante Portale PCT il giorno 19/08/2024, io sottoscritto C.T.U. nominato per l'esecuzione in epigrafe ho accettato l'incarico e i quesiti indicati passo passo.

**PREMESSA:**

Le operazioni di reperimento del debitore sono state effettuate dal Custode nominato Avv.to Giuliano Nisi, e successivamente anche in collaborazione con lo scrivente.

Il giorno 24/09/2024 ci siamo recati sui luoghi di causa al fine di procedere a sopralluogo. Il debitore esecutato Santocchi Roberto era presente al domicilio e disponibile all'accesso e verifica dei luoghi. Egli comunica che l'immobile è nella sua disponibilità e che il coniuge comproprietario non abita con lui e nell'immobile.

**QUESITO N°1:**

*Verifici 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 di ufficio;*

Esaminata la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui l'esecuzione, si è accertato che la documentazione è completa in ogni sua parte, e contiene le provenienze dei beni anteriori al ventennio del pignoramento (relazione notarile). Ad accertamento ipotecario eseguito il 07/11/2024 non si riscontrano altri gravami e/o trascrizioni o iscrizioni.

Vista la composizione e la natura dei beni esecutati, si è optato per la formazione di un unico lotto.

**QUESITO N°2:**

*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 dell'esatta identificazione*

Eseguita la visura catastale alla data del 07/11/2024, emergono i seguenti dati di accatastamento:

**APPARTAMENTO**

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

**Unità immobiliare dal 21/07/2021**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		35	574	7	1		A/2	2	6,5 vani	Totale: 100 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 97 m <sup>2</sup>	Euro 587,47	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2021 Pratica n. VT0036562 in atti dal 21/07/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13687.1/2021)	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE ANSELMO PARISI n. 8 Interno 6 Piano 1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

## GARAGE

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 21/07/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		35	574	20	1		C/6	9	31 m <sup>2</sup>	Totale: 33 m <sup>2</sup>	Euro 44,83	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2021 Pratica n. VT0036589 in atti dal 21/07/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13716.1/2021)	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE ANSELMO PARISI n. 8 Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

I dati indicati corrispondono a quelli descritti nel pignoramento di cui l'esecuzione, e sono idonei ad identificare univocamente i beni sottoposti ad esecuzione.

### QUESITO N°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;

-L'immobile, a tutto il 09/05/2024, risulta essere pervenuto all'esecutato per mezzo dei seguenti titoli:

- [redacted] (esecutati) per acquisto da [redacted] (Roma 01/08/1979) e [redacted] (Viterbo 02/12/1977) atto [redacted] del 22/06/2007 rep. 26039 trascritto il 27/06/2007 form. 8362 con i dati catastali odierni

-A [redacted] per acquisto da [redacted] atto Notaio [redacted] 03/04/2002 rep. 16685 trascritto il 09/04/2002 form. 3987 (provenienza ultraventennale)

-Gli identificativi catastali nella provenienza attuale, nel ventennio e nella provenienza ultraventennale, non hanno subito variazioni rispetto all'attualità ed a quanto pignorato nell'esecuzione in oggetto. Dati derivanti da accatastamento del 08/10/2001 Pratica n. 169960 in atti dal 08/10/2001 (n. 2015.1/2001) costituente i beni in categoria F/3 (in corso di costruzione); successivamente, con prot. 12647 del 24/01/2002, si arrivava ai dati definitivi dei beni così come ancor oggi presenti e corrispondenti a quelli pignorati da cui la presente esecuzione immobiliare. Fabbricato edificato sulla p.lla 574 del fg. 35

### QUESITO N°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)

-Gli immobili sono ambedue gravati, a tutto il 07/11/2024, dalle seguenti formalità desunte dal certificato notarile e dagli accertamenti eseguiti personalmente:

#### CONSERVATORIA DI VITERBO:

-Ipoteca volontaria € 220.000 a garanzia mutuo € 110.000 in anni 20 a favore Banco di Brescia S. Paolo iscritta il 27/06/2007 form. 2331 contro [redacted]

-Ipoteca Legale € 145.245,94 a garanzia € 72.622,97 a favore Equitalia Sud SpA iscritta il 16/07/2015 form. 1263 contro [redacted]

-Ipoteca Concessione Amministrativa € 125.068,40 a garanzia € 62.534,20 a favore Equitalia Servizi Riscossione SpA iscritta il 27/01/2017 form. 152 contro [redacted]

-Pignoramento Immobili a favore Unione Banche Italiane giusto provvedimento Trib. VT del 12/11/2019 Rep. 1707 trascritto il 05/03/2020 form. 2431 contro [redacted]

-Pignoramento Immobili a favore ISEO SPF SrL giusto provvedimento Trib. VT del 27/03/2024 Rep. 6619 trascritto il 09/05/2024 form. 6022 contro [redacted] da cui il presente procedimento.

### QUESITO N°5:

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

Eseguito estratto di planimetrie catastali dei beni oggetto di esecuzione ed estratto di mappa. Entrambi presenti negli allegati della perizia.

#### **QUESITO N°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 visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

Atto acquisito e presente negli allegati. Gli esecutati risultano alla data dell'atto in comunione dei beni come dichiarato. Nell'estratto di matrimonio si evince che in data 25/03/2013 con provvedimento Tribunale di Viterbo n° 3274/2012 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. [REDACTED] risulta residente nell'immobile oggetto di stima e [REDACTED] come risultante dal certificato di residenza allegato. Nell'appartamento di cui alla presente esecuzione immobiliare in effetti vi è residente il solo [REDACTED]. Estratto di matrimonio e certificato di residenza presenti negli allegati.

#### **QUESITO N°7:**

*Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle pubblicità della vendita;*

##### **Lotto Unico:**

Si tratta di un immobile ad uso abitativo con garage inserito in un fabbricato di recente costruzione in Soriano nel Cimino loc. Madonna di Loreto al civico 8 int. 6 di Via Giuseppe Antonio Parisi. Si sale la scala comune dotata di ascensore per arrivare al piano primo, dove troviamo l'appartamento oggetto di stima. La porta blindata si apre su un locale soggiorno con adiacente cucina e bagno, mentre un disimpegno conduce poi alla zona notte, composta di tre camere e secondo bagno. Le finiture sono medie, con pavimenti in monocottura 30 x 30, pareti tinteggiate, cucina rivestita con maioliche 20 x 20 nella zona cottura, bagno con doccia nella zona giorno pavimentato e rivestito con maioliche 20 x 25 (vedi capitolo regolarità urbanistica), bagno con vasca della zona notte pavimentato con maioliche 20 x 20 e rivestito con maioliche 20 x 25, porte in legno tamburato, finestre in legno verniciato con vetrocamera ed avvolgibili, impianto elettrico a norma (esame esterno), riscaldamento autonomo a gas metano di rete.

Al piano interrato, raggiungibile dalla citata scala con ascensore e dalla rampa esterna, esiste il locale garage con porta basculante, pavimento in monocottura 30 x 30, pareti tinteggiate, luce ed acqua, accesso anche da vano scala condominiale (vedi capitolo regolarità urbanistica).

**FOTO ILLUSTRATIVE**

**Esterno**

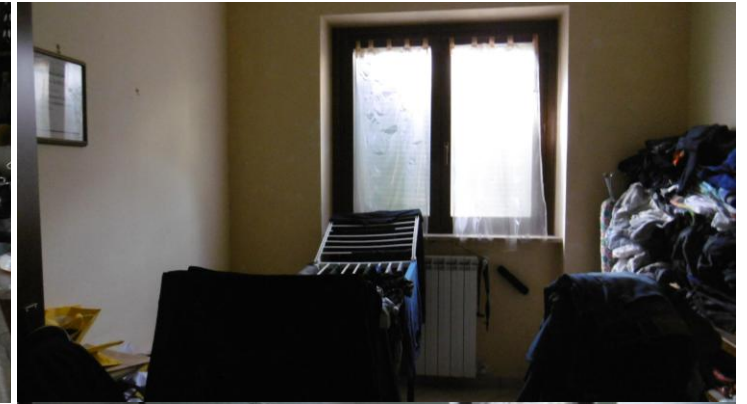


Vista da balcone



**APPARTAMENTO**

**Interno**





## GARAGE



### QUESITO N°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 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;*

Tutti i dati del pignoramento corrispondono alla descrizione catastale attuale del bene ed alle provenienze ipotecarie accertate e consentono la sua identificazione univoca

### QUESITO N°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 alienate, 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 possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo*

La descrizione del cespite è corrispondente a quanto riportato nel titolo di provenienza, giusta verifica dei dati catastali che lo hanno originato.

#### APPARTAMENTO:

Le planimetrie catastali hanno bisogno di aggiornamento, successivo alla presentazione di CILA in sanatoria per la realizzazione non conforme al progetto approvato del bagno interno con doccia (vedi capitolo regolarità edilizia). Tale operazione va eseguita anche se il bagno è inserito nella planimetria catastale depositata, dato che la rappresentazione delle murature perimetrali dell'appartamento non è rappresentata correttamente (causale: miglior rappresentazione grafica) come effettivamente graficizzata sulle planimetrie della Concessione Edilizia.

#### GARAGE

Le planimetrie catastali non hanno bisogno di aggiornamento. Rispecchiano lo stato di fatto anche se la porzione aggiunta (vedi elaborato) è stata inserita difformemente dal titolo edilizio (Concessione n° 4929/99).

Vi è però anche da specificare che tutto quanto sopra detto è stato eseguito PRECEDENTEMENTE (24/01/2022 prot. 12647) al titolo originario di acquisizione dei beni oggetto di esecuzione (atto del 03/04/2002 rep. 16685 trascritto il

09/04/2002 form. 3987), e pertanto acquistato sia dagli esecutati che dai precedenti aventi titolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

#### **QUESITO N°10:**

*segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

APPARTAMENTO:

-Non sussiste

GARAGE:

Vedi quesito 9 sopra nel paragrafo "garage". L'identificativo catastale è attualmente univoco e quindi la porzione aliena risulta pignorata in quanto fusa al bene in epoca precedente all'acquisto.

#### **QUESITO N°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;*

Non sussiste.

#### **QUESITO N°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;*

Vedi quesito 9.

#### **QUESITO N°13:**

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

Abitativa, Zona di PRG omogenea B3 sottoposta a Vincolo Paesistico ex Lege 42/02

#### **QUESITO N°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 dica se l'illecito sia stato sanato;*

#### **LOTTO UNICO:**

Edificato nel 2002 circa. Fabbricato realizzato in base a Permesso a Costruire n° 4929 del 19/04/1999 e dichiarato agibile dal Comune di Soriano nel Cimino il 04/09/2002 prot. 2915/02. Come indicato in atti e nei documenti forniti dal Comune di Soriano nel Cimino giusto accesso agli atti del 19/11/2024.

Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica e dal confronto tra lo stato attuale, le planimetrie in atti e le planimetrie catastali si evidenzia che sono state realizzate delle opere edilizie abusive da sanare, ad oggi non sanate, riguardanti i seguenti interventi edilizi:

#### **Abitazione**

Non completamente conforme ai titoli indicati. Sono presenti delle difformità interne rispetto al progetto approvato nel bagno della zona giorno. La specifica è contenuta nell'elaborato grafico allegato sotto il nome di "identificazione abusi".

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi ma da aggiornare comunque per miglior identificazione grafica.

#### **Garage**

Non completamente conforme ai titoli indicati. Sono presenti delle difformità interne rispetto al progetto approvato consistenti nell'aggiunta di un ambiente che conduce alla porta comunicante con il vano scala condominiale. La specifica è contenuta nell'elaborato grafico allegato sotto il nome di "identificazione abusi". La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (vedi capitolo 9 sopra nel paragrafo "garage").

**N.B.** E' doveroso però evidenziare quanto segue.

Ai sensi e per gli effetti della Legge n° 69/24 "Salva Casa", gli immobili ricadono nel disposto dell'Art. 9-1bis che recita: "(Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili)

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. 1 -bis . **Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa** o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli progressi"

Quanto evidenziato ricade nella fattispecie del Permesso di Agibilità del 04/09/2002 (successivo all'accatastamento e precedente alle vendite), in cui si specifica che il fabbricato (compresi i beni sottoposti ad esecuzione) è CONFORME alla Concessione Edilizia ed alle planimetrie Catastali, e l'Amministrazione Comunale ne sancisce la regolarità Urbanistica. (vedi allegato Certificato di Agibilità o Abitabilità)

#### **QUESITO N°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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Non presenti istanze di condono edilizio nei documenti forniti dal Comune di Soriano nel Cimino giusto accesso agli atti del 19/11/2024.

#### **QUESITO N°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*

Non sussiste

#### **QUESITO N°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;*

Come da PEC inviata all'Amministratore del condominio in data 08/11/2024 in cui si richiede l'esistenza di eventuali pendenze da parte degli esecutati, in data 12/11/2024 mediante PEC, l'Amministratore comunica che il condominio vanta crediti nei confronti degli esecutati pari ad € 414,93 a tutto il 12/11/2024. La quota annuale a carico degli immobili (con 112,89 millesimi di proprietà generale per l'appartamento e 15,29 per il garage) è pari ad € 414,93

#### **QUESITO N°18:**

*dire se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati da l'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il bene è un lotto unico

#### **QUESITO N°19:**

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

Non sussiste. Immobile pignorato per l'intero della piena proprietà a carico indiviso dei due soggetti sottoposti ad esecuzione e proprietari per l'intero. Divisione giuridicamente possibile ma economicamente e tecnicamente non conveniente. Si potrebbero vendere separatamente l'appartamento ed il garage, ma tale intenzione diminuirebbe l'appetibilità reciproca.

### **QUESITO N°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; verificare 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 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;*

L'immobile è utilizzato [REDACTED] (esecutato e comproprietario).

### **QUESITO N°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 e, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.*

Non sussiste.

### **QUESITO N°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 e 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;*

Non sussiste. Decreto non presente. Si indica che, su dichiarazione [REDACTED], il suo rapporto con [REDACTED] è di separato di fatto e ciò è sancito nell'estratto di matrimonio. Si riscontra che il primo risiede nel [REDACTED] e la seconda nel [REDACTED].

### **QUESITO N°23:**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;*

Immobile non vincolato. Area (a norma del PTPR approvato con D.C.R. Lazio del 02/08/19 n° 5) ricadente nel Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 27 norme PTPR) sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. a) e dell'art. 136 comma 1 lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004. Condizione che non influisce sulla vendita del lotto in esecuzione.

### **QUESITO N°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 di 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, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Alla luce di quanto sopra descritto, si è proceduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito OMI (solo indicative) aggiornate al 2024, del sito Borsino Immobiliare e del personale database dello scrivente (c.ca 3500 perizie eseguite) per l'individuazione del valore dei beni con simili caratteristiche di collocazione e tipologia rispetto al fabbricato da valutare. Sono stati anche esaminati annunci immobiliari recenti in zona, anche se la ricerca non ha prodotto risultati completamente confacenti alle caratteristiche ed alla tipologia in esame. Anche per tale motivo ma per avere una valutazione il più accurata possibile, si è scelto il metodo MCA illustrato in fondo al paragrafo prima della valutazione. Pertanto, alla luce dei dati desunti, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità, la valutazione viene eseguita per comparazione, prendendo in esame recenti valori di compravendita realizzati in zona per beni simili, opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie del fabbricato. I dati sono stati desunti da personale database e da informazioni reperite come sopra ed anche informalmente presso professionisti abilitati, oltre che da recenti valori di compravendita realizzati nella zona. Verranno poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità. Il

parametro di riferimento sarà la superficie lorda utile, opportunamente conguagliata sia per gli accessori diretti che per quelli indiretti. Le misure sono scaturite dal rilievo che da planimetria catastale raffrontata.

Ovviamente, tenuto conto della particolare situazione attuale del mercato immobiliare, verranno poste in essere tutte le prudenzialità opportune.

#### LOTTO UNICO

Ambienti	Sup. lorda Utile Mq	Coefficiente di Omogeneizzazione %	Sup Commerciale Mq
App. P1	91,16	1,00	91,16
Balconi	11,50	0,30	3,45
Garage	24,91	0,45	27,48
Somma Superficie di Calcolo mq			122,09

### Valutazione con Metodica MCA 2.0

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

#### Valutazione con Metodica MCA 2.0

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

### Valutazione con Metodica MCA 2.0

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	S	A	B	C
PRZ	?	€. 100.000,00	€. 160.000,00	€. 125.000,00
DAT	0	1	1	1
SUI	91,16	85	130	95
Balcone	11,15	18	15	10
Garage	24,91	25	16	15
Aria condizionata	0	0	0	1
Bagno	0	0	0	1

Superficie	Rapporto Mercantile
Balcone	0,3
Garage	0,45

	S	A	B	C
Superficie Commerciale	105,7145	101,65	141,7	104,75

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	A	B	C
DAT	€. -8,33	€. -13,33	€. -10,42
SUI	€. 1.176,47	€. 1.230,77	€. 1.315,79

Balcone	€ 352,94	€ 369,23	€ 394,74
Garage	€ 529,41	€ 553,85	€ 592,11
Aria condizionata	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Bagno	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

Risulta:

	A	B	C
Coefficiente (r)	0,0725	-0,2988	-0,0404
Coefficiente Similarità	0,4734	0,4712	0,0554
Coefficiente Affidabilità	0,293	0,3289	0,3782
Coefficienti Composti	0,4408	0,4926	0,0666

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche	A	B	C
PRZ	€ 100.000,00	€ 160.000,00	€ 125.000,00
DAT	€ 8,94	€ 9,35	€ 10,00
SUI	€ 7.247,06	€ -47.803,08	€ -5.052,63
Balcone	€ -2.878,05	€ 233,18	€ 613,50
Garage	€ -1.006,82	€ 7.582,32	€ 6.226,77
Aria condizionata	€ 0,00	€ 0,00	€ -2.878,74
Bagno	€ 0,00	€ 0,00	€ -7.676,63
PRZ CORR	€ 103.371,13	€ 120.021,78	€ 116.242,27

Considerato che la divergenza percentuale assoluta è pari 16,1076% e che i coefficienti di similarità, affidabilità e composti sono nella tolleranza, il valore di mercato risulta:

$(€ 103.371,13 * 0,4408) + (€ 120.021,78 * 0,4926) + (€ 116.242,27 * 0,0666) = € 112.430,08$

Arrotondato in **€ 112.500,00**

#### COMPARABILI UTILIZZATI



Trilocale in via Don Minzoni, s.n.c,  
Soriano nel Cimino

**100.000 €**

Garage/posto auto compreso

3 locali 85 m2 2° piano senza ascensore



**€ 160.000**

Quadrilocale via D. Potenza 1, Centro, Soriano nel Cimino

4 locali 130 m<sup>2</sup> 2 bagni Piano 1

Balcone

MESSAGGIO



**€ 125.000**

Appartamento via Madonna di Loreto 67, Centro, Soriano nel Cimino

5 locali 105 m<sup>2</sup> 2 bagni Piano 3

Solo Cucina ...

MESSAGGIO



## Costi di ripristino

### APPARTAMENTO:

Onorari tecnici CILA e variazione catastale	€ 1500
Sanzioni	€ 1000
Diritti Comunali	€ 30

### GARAGE:

Inglobati nell'elaborato relativo all'Appartamento

Sommano € 2.500 circa arrotondati

(OLTRE oneri di Legge)

**Totale Valore Dei Cespiti Vendibili € 112.500**

**A Detrarre € 2.500**

**VALORE A BASE D'ASTA € 110.000**

**QUESITO N°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 astegiudiziare.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 del pignoramento;*

Comparabili desunti da annunci immobiliari reperiti per la zona in oggetto, su appartamenti aventi caratteristiche simili e, per quelli non completamente analoghi, opportunamente corretti secondo le metodologie indicate nel capitolo 24. Verifica effettuata ricognitivamente anche su personale database (c.ca 3000 perizie eseguite)

**QUESITO N°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.*

Mercato normale, immobile ben tenuto e con buone finiture oltre che avente divisione interna coerente. Collocazione di mercato buona.

**QUESITO N°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;*

Non sussiste. Vedi capitolo 21

**QUESITO N°28:**

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

Vedi presente relazione

**QUESITO N°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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

Allegate ricevute

**QUESITO N°30:**

*Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati*

**QUESITO N°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 N°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 della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 ( G.U. n. 47 del 25.02.2008 ), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ( quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

**QUESITO N°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 N°34:**

*provveda 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 N°35:**

*allegati alla relazione:*

- a. planimetrie dei beni*
- b. visura catastale attuale*
- c. copia della concessione edilizia e dell'agibilità*
- d. copia 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. copia atto ultraventennale*
- h. planimetrie con evidenziazione abusi*
- i. quadro sinottico in triplice copia*

*Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.*

**Viterbo, 20/12/2024**

**il C.T.U.  
Dott. Geom. Alvaro Fasanari**