

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 26/2020
UBI BANCA SPA c/ [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n.26/2020 promossa dalla UBI BANCA SPA contro [REDACTED] e [REDACTED] che il G. E., dott. Federico Bonato, in data 25/01/2023 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott.ssa Alessandra Basile per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Vetralla (VT). L'udienza è fissata in data 09 novembre 2023;
 - che il primo accesso è avvenuto il giorno 22 febbraio 2023;
- Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 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;**
2. **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento e la completezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;**
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);
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;

6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **descriva, previo necessario accesso,** l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;
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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
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 possano 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;
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;
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;
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;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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;**
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 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
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;**
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;**
18. **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
19. **dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;**
20. **accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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;**
21. **ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal**

- debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
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; 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);
 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;**
 24. **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
 25. **indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:**
 - 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;
 - 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;
 - 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione 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;
 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;**
 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;**
 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 peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;
30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno del 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;
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.**
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 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;
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 di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
34. **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e 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);
35. **alleggi alla relazione**

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

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

QUESITO N°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;

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Contratto di mutuo del 05.07.2010
2. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 10.12.2019;
3. Atto di Pignoramento Immobiliare del 22.01.2020, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 09.03.2020, ai nn. 2528 reg. part. e 3306 reg. gen. di formalità;
4. Istanza di vendita del 18.02.2020
5. Nota di trascrizione del 09.03.2020
6. Certificazione notarile a firma dott. Antonio Trotta, notaio in Pavia (PV), del 17.04.2020;
7. Attestazione di Conformità del 15.05.2020;
8. Attestazione di Conformità del 11.06.2021;
9. Istanza di Riassunzione del Giudizio depositata in data 28.06.2021,
10. Nota Iscrizione a Ruolo;
11. Procura alle liti della sig.ra [REDACTED] per l'avv. Emanuele Marselli
12. Procura alle liti della società GROGU SPV S.r.l. per BPER Banca S.p.a., già cessionaria di ramo di azienda bancario di UBI BANCA S.p.a. per l'avv. Massimo Zaccheo

Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

La presente stima riguarda i beni delle signore [REDACTED], nata a [REDACTED] (VT) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], residente in [REDACTED] (VT) [REDACTED], per i diritti di ½ della piena proprietà e [REDACTED], nata [REDACTED] (RM) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], residente in [REDACTED] (VT), [REDACTED] per i diritti di ½ della piena proprietà.

Individuazione immobili oggetto dell'esecuzione:

alla luce di quanto premesso, si individuano i beni oggetto della presente stima come da seguente elenco:

Comune di Vetralla, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra [redacted] e diritti di 1/2 della piena proprietà in capo alla sig.ra [redacted]

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	24	543-544 graffati	Frazione Tre Croci Via Della Veronica n. 19	A/3	3	Mq. 93 escluse aree scoperte mq. 85 Vani catastali 4,5	€ 395,09

La documentazione risulta così completa.

Si segnala che le particelle 543 e 544 del foglio 24 risultano Ente Urbano del Catasto Terreni, con un proprio identificativo non investito dal pignoramento; si allegano alla presente le relative visure storiche catastali (All.2).

QUESITO N°2 - effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Vetralla (VT), Frazione Tre Croci, dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano intestati alle sig.re [redacted], nata a [redacted] (VT) il [redacted], cod. fisc. [redacted], residente in [redacted] (VT) Vi [redacted], per i diritti di 1/2 della piena proprietà e [redacted], nata [redacted] (RM) il [redacted] cod. fisc. [redacted], residente in [redacted] (VT), [redacted] per i diritti di 1/2 della piena proprietà.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

QUESITO N°3 – consultati i registri immobiliari consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;

DESCRIZIONE DEI BENI:

Abitazione con ingresso indipendente ubicata in zona periferica di campagna distante circa 1 km dalla Frazione di Tre Croci e circa 3 km da Vetralla, precisamente in Via Della Veronica n.19 del Comune di Vetralla (VT). L'immobile si sviluppa ai piani T-1-2, con diritto alla corte comune a più fabbricati catastalmente identificata al foglio 24 p.lla 195 di mq. 480; l'immobile è composto al piano T da ingresso/soggiorno con camino/cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, scala di collegamento ai piani superiori; al piano 1 da una camera con terrazzo; al piano 2 da una stanza sottotetto con altezza media di circa ml.1,67, costruita *ante* 1 settembre 1967. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT) al foglio 24, particelle 543-544 graffate, cat. A/3, classe 3, superficie catastale totale mq. 93, escluse aree scoperte mq. 85, rendita € 395,09.

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:

- Bene pervenuto alle signore [redacted], nata a [redacted] (VT) il [redacted] cod. [redacted], [redacted], per i diritti di ½ della piena proprietà e [redacted], nata a [redacted] (RM) il [redacted] cod. fisc. [redacted], per i diritti di ½ della piena proprietà, in forza di atto di **COMPRAVENDITA** a rogito Giorgio Imperato notaio in Vetralla del **11.06.2010** (All.6), repertorio 56747/23230, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 22.06.2010 al nn. 10497/7213 di formalità da [redacted], nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted] e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], cod. fisc. [redacted], coniugati in regime di comunione di beni.

Si segnala che nell'atto di compravendita sopra citato la parte venditrice dichiarava affrancato il canone enfiteutico dovuto al Comune di Vetralla per gli effetti dell'art.60 della legge 20.5.85.

- Bene pervenuto ai signori [redacted] e [redacted] A per l'intero diritto dell'enfiteuta in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di **COMPRAVENDITA** a rogito Luciano D'Alessandro notaio in Viterbo del **07.01.2002** (All.6), repertorio n. 385488/23795, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 05.02.2002 ai nn. 172971401 di formalità e successivo atto di **rettifica** a rogito stesso Notaio del **13.01.2005** (All.7), repertorio 5325/3494 dal sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted] e [redacted], nata [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted], in regime di comunione legale dei beni;
- Bene pervenuto in piena proprietà al sig. [redacted], per l'intero diritto del livellario, in forza di atto di **COMPRAVENDITA** a rogito Giorgio Maria Baroni notaio in Vetralla del **07.09.1974** (All.8), repertorio 22241/6843, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 27.09.1974 al n. 7420 di formalità da [redacted], nato a [redacted] il [redacted]

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

Al Catasto Fabbricati al foglio 24 particelle graffate 543-544:

Via Della Veronica snc Piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie mq. 93 totale escluse aree scoperte mq. 85, rendita Euro 395,09

- Dal 07.12.2006 al 18.10.2007 i dati identificativi derivavano da COSTITUZIONE del 07.12.2006 Pratica n. VT0132005 in atti dal 07.12.2006 COSTITUZIONE (n.2619.1/2006);
- Dal 18.10.2007 al 09.11.2015 i dati identificativi derivavano da SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: dati presentazione 07.12.2006, prot. n. VT 0132005;

Pertanto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 24 particelle graffate 543-544 non ha mai variato gli identificativi.

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);

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 22.06.2010 ai nn. 10498/1909, atto notaio Giorgio Imparato (Vetralla) del 11.06.2010, rep. 56748/23231, per Euro 100.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 200.000,00 contro [redacted], nata a [redacted] (VT) il [redacted], cod. fisc. [redacted], e [redacted], nata a [redacted] (RM) il [redacted], cod. fisc. [redacted], ciascuna per la quota di ½ del diritto di piena proprietà, a favore del **BANCO DI BRESCIA SPA** con sede a Brescia e domicilio ipotecario eletto a Brescia, Corso Martiri della Libertà 13, cod. fisc. 03480180177, gravante sugli immobili in oggetto;
- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il 22 gennaio 2020, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 09.03.2020, ai nn. 2528 reg. part. e 3306 reg. gen. di formalità a favore di **UBI FINANCE Srl** con sede in Milano – C.F.06132280964, contro [redacted], nata a [redacted] (VT) il [redacted], cod. fisc. [redacted], e [redacted], nata a Roma (RM) il [redacted], cod. fisc. [redacted], ciascuna per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

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'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;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati alle sig.re [redacted], come da seguente elenco:

- Planimetrie dei piani terra, primo e secondo del fabbricato in Via della Veronica n. 19, Vetralla (VT) (All.1);
- Estratto di mappa del fabbricato con la corte comune a più fabbricati (All.1).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla faceva richiesta delle autorizzazioni relative all'immobile in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- Progetto per l'ampliamento di una casa di abitazione in Località Pisciarello (All.10); pratica sospesa, autorizzazione non concessa;
- CDU dell'area di sedime/corte comune a più fabbricati (All.9).

QUESITO N° 6 - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

La scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Vetralla il certificato di residenza e di stato civile delle signore [redacted] e [redacted]. È stato altresì acquisito presso il Comune di Vetralla l'estratto di matrimonio della signora [redacted], mentre per la signora [redacted] è stato acquisito l'estratto dell'atto di nascita presso l'Ufficio Anagrafe di Roma; dalla lettura dei certificati anzidetti, allegati alla presente relazione (All.11), si evince che:

Quanto alla signora [redacted]

- è nata a [redacted] il [redacted], risiede in [redacted] Vetralla (VT); ha contratto matrimonio in [redacted] il [redacted] con [redacted], nato a [redacted], in regime di separazione dei beni; con provvedimento del Tribunale di Viterbo n. [redacted] in data [redacted] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; con sentenza del Tribunale di Viterbo n. [redacted] in data [redacted] è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio, pertanto la signora [redacted] risulta di stato civile libero.

Quanto alla signora [redacted]

- è nata a [redacted] il [redacted], risiede in [redacted] (VT) e risulta di stato civile libero, confermato anche dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Nascita, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma, nel quale non risultano annotazioni.

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

Localizzazione.

Trattasi di un fabbricato edificato *ante* 1 settembre 1967 sito nel Comune di Vetralla (VT), Frazione di Tre Croci, precisamente in Via Della Veronica n.19, già Località Pisciarello.

Vetralla è un comune di circa 13.000 abitanti della provincia di Viterbo, che dista dal Grande Raccordo Anulare di Roma circa 55 km e meno di 15 km dal capoluogo, Viterbo. Nel paese sono presenti tutti gli ordini di scuole. La zona è servita dalla linea di Autobus urbani e extraurbani e dalla stazione ferroviaria di Cura di Vetralla. La Frazione di Tre Croci, che prende il proprio nome dalle tre croci poste nella piazza principale, è di piccole dimensioni, abitata da circa 1.400 persone, si sviluppa a ridosso dei Monti Cimini e dista circa 3 km da Vetralla.

Descrizione dei beni:

I beni in stima comprendono:

- **Abitazione con ingresso indipendente**, costruita *ante* 1 settembre 1967, facente parte di un fabbricato composto da altre unità abitative. L'immobile si sviluppa ai piani T-1-2 ed è composto al piano T da ingresso/soggiorno con camino/cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, scala di collegamento ai piani superiori; al piano 1 da una camera con accesso al terrazzo dotato di scala esterna che collega il piano 1 dell'abitazione con un'area comune a più appartamenti; al piano 2 si trova una camera sottotetto. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera; il riscaldamento con camino e stufa a legna. Al momento l'immobile risulta privo delle utenze. La proprietà si raggiunge percorrendo una Via pubblica, ovvero Via Della Veronica; l'accesso, all'ingresso principale del piano T e alla terrazza del piano 1, avviene attraverso un'area di pertinenza comune a più unità abitative, in quanto rappresenta l'area di sedime e la corte dell'intero fabbricato, identificata al Catasto Terreni al foglio 24 p.lla 195 (ex 193) di mq.480.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, anche se in evidente stato di abbandono e senza utenze attive.

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 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

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 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 possano 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;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi per tutti i beni.

Dall'esame delle planimetrie catastali e dalla verifica effettuata durante il sopralluogo del 22 febbraio 2023 (All.3) non si segnalano difformità.

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;

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

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;

Nulla da segnalare.

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;

Dal confronto tra la documentazione catastale e la verifica effettuata in sede di sopralluogo non si riscontrano variazioni e aggiornamenti catastali necessari.

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

Gli immobili in pignoramento ricadono in zona E1 "agricola", come di evince dal CDU allegato (All.9).

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;

In merito alla situazione urbanistica dei beni, si fa presente che trattasi di un fabbricato costruito *ante* 1 settembre 1967 per il quale, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, è stato possibile reperire un'unica pratica edilizia relativa ad un Progetto per Ampliamento (All.10), presentata in data 30 luglio 1999, che risulta sospesa, non approvata.

Successivamente al 1999 non sono state presentate richieste o rilasciati titoli autorizzativi.

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e la planimetria catastale non si riscontrano difformità.

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 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle verifiche effettuate presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, non si rilevano istanze di condono.

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;

I beni in pignoramento non sono gravati da usi civici, come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Vetralla (All.11).

Si segnala altresì che nell'atto di provenienza a rogito Notaio Giorgio Imperato del 11/06/2010, la parte venditrice dichiarava affrancato il canone enfiteutico dovuto al Comune di Vetralla per gli effetti dell'art.60 della legge 20.5.85, ma che, in seguito alla verifica effettuata presso l'Ufficio del Patrimonio del Comune di Vetralla, non risulta l'affrancazione dei beni pignorati. Per sanare questa situazione è possibile pagare una quota di affranco al concedente Comune di Vetralla, sulla base dei probabili importi di seguito descritti:

€ 400,00 diritti di segreteria

€ 1.000,00 oneri su terreno di circa mq. 50

€ 1.200,00 spese di stipula

Sommano circa € 2.600,00

Gli oneri sopra individuati, per un totale di circa € 2.600,00, saranno detratti dal valore stimato.

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;

Per le caratteristiche dei beni in oggetto non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sull'immobile.

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

La sottoscritta ritiene di vendere i beni in 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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Per la natura e l'ubicazione dei beni in stima, si ritiene corretta la stima in un unico lotto per i seguenti beni appartenenti alle signore **[REDACTED]**:

Comune di Vetralla, diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in capo alla sig.ra **[REDACTED]** e diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in capo alla sig.ra **[REDACTED]**:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	24	543-544 graffati	Frazione Tre Crocì Via Della Veronica n. 27	A/3	3	Mq. 93 escluse aree scoperte mq. 85 Vani catastali 4,5	€ 395,09

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; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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;

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano registrati atti di locazione presso l'anagrafe Tributaria di Viterbo, come da attestazione allegata (All.13).

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

I beni risultano liberi.

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 ed anteriore 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);

Nulla da segnalare.

QUESITO N°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;

In base al PRG del Comune di Vetralla, l'area di sedime del fabbricato in stima ricade tra le parti del territorio destinate ad R.U., ambiti soggetti a rigenerazione urbana, R.U._25, come riportato nel CDU allegato (All.9).

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 della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

LOTTO UNICO

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Abitazione con ingresso indipendente, costruita *ante* 1 settembre 1967, facente parte di un fabbricato composto da altre unità abitative. L'immobile si sviluppa ai piani T-1-2 ed è composto al piano T da ingresso/soggiorno con camino/cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, scala di collegamento ai piani superiori; al piano 1 da una camera con accesso al terrazzo dotato di scala esterna che collega il piano 1 dell'abitazione con un'area comune a più appartamenti; al piano 2 si trova una camera sottotetto. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT) al foglio 24, particelle graffate 543-544, cat. A/3, classe 3, superficie catastale totale mq. 93, escluse aree scoperte mq. 85, rendita € 395,09;

CONSISTENZA APPARTAMENTO E ACCESSORI:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta appartamento

Piano T

Ingresso/soggiorno/cucina	mq. 19,55 x h 2,26
Disimpegno	mq. 5,16 x h. 2,26
Bagno	mq. 8,00 x h. 2,22
Ripostiglio sottoscala	mq. 2,00 x hm. 1,57

Piano 1

Camera	mq. 12,60 x hm 2,40
--------	---------------------

Piano 2

Camera	<u>mq. 10,10 x hm 1,67</u>
--------	----------------------------

Sommano mq. 57,36

Superficie netta accessori

Vano scala	mq. 1,21
Terrazza	<u>mq. 40,00</u>

Sommano Mq 41,21

Superficie lorda appartamento mq. 68,83

Superficie lorda accessori mq. 41,21

Sommano Mq. 110,04

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
appartamento	0,9	57,36	68,83	61,95
Accessori	0,50	41,21	41,21	20,60
TOTALE		98,57	110,04	82,55

Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 82,55 che si arrotonda a mq. 83,00.

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 astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione 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;

STIMA DEL LOTTO UNICO:

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Vetralla nella Fascia periferica.

Nella determinazione del *valore medio unitario* si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie immobiliari.

Per l'appartamento detto *valore medio unitario* risulta essere di euro 900,00/mq

Pertanto euro 900,00 x mq. 83,00= euro 74.700,00

L'importo stimato per l'appartamento è pari a

Euro 74.700,00

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, il *valore di mercato dell'immobile* di proprietà delle signore [redacted] e [redacted] ciascuna per i diritti di ½ della piena proprietà, sito nel comune di Vetralla (VT), frazione di Tre Croci, Via della Veronica n. 19, è pari a:

Euro 74.700,00

All'importo sopra indicato occorre detrarre gli oneri per la sanatoria e per l'affrancazione dell'area di sedime del fabbricato

pertanto il *valore complessivo del LOTTO unico* da porre in vendita è di

€ 74.700,00 -

€ 2.600,00 =
Sommano € 72.100,00
Che si arrotondano a € 72.000,00

**IL VALORE DEL LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI
€ 72.000,00
(diconsi euro settantaduemila/00)**

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;

Si ipotizza un utile collocamento dei beni sia come abitazione unifamiliare che come struttura ricettiva.

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;

Nulla da segnalare.

QUESITO 28: fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nei 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 peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Il CTU ottempera.

QUESITO 29- invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Il CTU ottempera

QUESITO 30 - depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno del 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;

Il CTU ottempera

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

Il CTU ottempera

QUESITO 32 - predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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;

Il CTU ottempera.

QUESITO 33 - allegli 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);

Il CTU ottempera.

QUESITO 34 - provvedere e redigere, su apposito foglio a parte e 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;

Il CTU ottempera.

QUESITO 35 - allegli alla relazione

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

Il CTU ottempera.

Viterbo, 15 giugno 2023

