

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 128/2024

c/

PERIZIA

geom. Daniele Del Giovine _____ *Il C.T.U.*



PREMESSA

Il giorno 28 ottobre 2024, il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato, ricevendo i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
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;
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;
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 di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
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 del 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 urbanistica – 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'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
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

Via F. T. Marinetti n. 15, 01100 – Viterbo (VT)

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo, n. iscrizione 1510

Cell: 3405918513 - mail: dl.g.daniele@gmail.com

pec: daniele.delgiovine@geopec.it

- giugno 1940, n.1078;
20. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data 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; 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)
 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 astegjudiziarie.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 trasmissione 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'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
 30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
 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. 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);
 34. provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
 35. alleghi alla relazione:
 - a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto



- e. delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- f. 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;

RISPOSTA AI QUESITI.

❖ QUESITI n. 1 e n. 2

In fase preliminare è stata controllata la completezza della documentazione. È stata reperita la documentazione aggiornata sia catastale che ipocatastale (relativa ai venti anni precedenti la data di pignoramento) presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

❖ QUESITO n. 3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, si sono verificati tutti gli atti trascritti e iscritti in data anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

A seguito di ciò si riportano tutti i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento per gli immobili siti nel Comune di Viterbo distinti:

1. "Catasto Fabbricati del Comune di VITERBO, Via Ugo Ferroni n.15, Edificio B, piano 2, in ditta [redacted] sede Roma, codice fiscale [redacted], Proprietà 1/1; foglio 195 particella 1019 sub 70, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 4, superficie catastale mq 80 (Totale escluse aree scoperte mq 75), Rendita Euro 609,42".
 2. "Catasto Fabbricati del Comune di VITERBO, Via Ugo Ferroni n.15, Edificio B, piano S1, in ditta [redacted] sede Roma, codice fiscale [redacted], Proprietà 1/1; foglio 195 particella 1019 sub 29, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 21, superficie catastale mq 23, Rendita Euro 66,16".
- **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn.1087/874 in data 28 gennaio 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [redacted] di Roma del 23 gennaio 2019, numero di repertorio 4262/2969, a favore [redacted] sede Roma, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro Il [redacted] sede Roma, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.
 - **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn.16706/11606 in data 19 ottobre 2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [redacted] del 18 ottobre 2011, numero di repertorio 943/745, a favore Il [redacted] sede Roma, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted] nata a [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, in regime di bene personale, avente ad oggetto gli immobili di relazione
 - **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn.6962/5090 in data 3 luglio 1998, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [redacted] di Viterbo del 10 giugno 1998, numero di repertorio 357, a favore [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, [redacted] nata a [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, contro [redacted] sede Viterbo, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

❖ QUESITO n. 4

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto della seguente perizia, insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.11348/9322 in data 16 luglio 2024, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte di Appello di Roma del 24 giugno 2024, numero di repertorio 24377, a favore [redacted] sede Milano, codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted] sede Roma, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** (Ruolo), iscritta ai nn.9029/1043 in data 31 maggio 2022, a seguito di atto per Agenzia delle Entrate -Riscossione sede Roma del 30 maggio 2022, numero di repertorio 19289/9722, Importo totale € 239.805,72, Importo capitale 119.902,86, a favore AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE sede Roma, codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted] sede Roma, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione
- **IPOTECA VOLONTARIA** (Concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta ai nn.16707/2240 in data 19 ottobre 2011, a seguito di atto notarile pubblico per [redacted] di Vetralla (VT) del 18 ottobre 2011, numero di repertorio 944/746, Importo totale € 200.000,00, Importo capitale 100.000,00, Durata anni 15, a favore [redacted] sede Milano, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted] sede Roma, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

❖ **QUESITO n. 5**

Sono state reperite le mappe catastali su cui insiste il fabbricato. Non è stato reperito il certificato di destinazione urbanistica in quanto il compendio non comprende un terreno.

❖ **QUESITO n. 6**

Dalla consultazione del registro della Camera di Commercio di Roma la società [redacted], con n. p.iva [redacted], risulta avere: indirizzo sede legale presso [redacted] e risulta essere costituita dal 12/06/2008 ed iscritta dal 19/06/2008.

Presidente Consiglio Amministrazione: [redacted]

❖ **QUESITO n. 7**

Il giorno 05.12.2024, il sottoscritto insieme al custode Avv. [redacted], ha eseguito il sopralluogo presso il compendio pignorato durante il quale è stato eseguito apposito rilievo fotografico dei luoghi e sono state prese misure di riscontro planimetrico.

Gli immobili risultano essere ubicati nel Comune di Viterbo in Via Ugo Ferroni n.15, Edificio B, piano 2 e -1, e di fatto consistono in un appartamento di m² 80 ed un garage di m² 21. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari confina a sud-ovest con via Ugo Ferroni, a nord-ovest su parcheggio privato di questo, come anche su sud-est e nord-est. 1. La palazzina B è dotata di ascensore ed è composta da n. 24 garage e n. 41 appartamenti, suddivisi in 8 piani e dotata di facciate in cortina e copertura a terrazzo ed i canali di gronda, come i relativi discendenti risultano essere in acciaio.

1. abitazione, posta al piano secondo risulta essere censita al N.C.E.U. al foglio 195 part. 1019 sub. 70. L'immobile risulta essere inserito all'interno di un comprensorio con parcheggi privati condominiali non assegnati; Al suo interno l'immobile si sviluppa in un unico piano dove è presente: la zona giorno dell'unità immobiliare costituita da soggiorno, che dà accesso tramite porta finestra ad un balcone, e da cucina finestrata. Un piccolo disimpegno dà accesso alla zona notte dove sono presenti: il bagno con finestra, la camera da letto matrimoniale ed una cameretta da cui si ha accesso al secondo balcone dell'unità immobiliare.



Pavimentazione e rivestimenti sono in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con varie colorazioni. Gli infissi sono in legno e vetro doppio; porta di ingresso blindata e porte interne sono in legno tamburato.

La struttura portante dell'immobile risulta essere in cemento armato.

L'unità immobiliare risulta provvista di impianto termico autonomo con caldaia a metano e corpo scaldanti in alluminio.

Nel complesso la superficie calpestabile interna dell'appartamento è di m² 63,10 circa e l'altezza media interna risulta essere di circa 290 cm.

Nel complesso, le finiture presenti all'interno dell'unità immobiliare risultano di buon livello e lo stato complessivo dell'appartamento risulta buono

Di seguito vengono riepilogate le superfici interne per singolo ambiente:

SOGGIORNO:	23.60 m ²
CUCINA:	5.10 m ²
DISIMPEGNO:	2.50 m ²
BAGNO:	4.60 m ²
CAMERA MATRIMONIALE:	16.60 m ²
CAMERA SINGOLA:	10.70 m ²
BALCONE ZONA GIORNO:	11.50 m ²
BALCONE ZONA NOTTE	4.40 m ²
SUPERFICIE TOTALE UTILE:	63.10 m²

- Il garage posto al piano interrato risulta essere censita al N.C.E.U. al foglio 195 part. 1019 sub. 29. ha accesso carrabile tramite rampa ad uso esclusivo del piano interrato. Si ha accesso tramite porta basculante in alluminio, al suo interno l'immobile presenta un unico ambiente con pavimentazione in cemento le pareti sono intonacate e tinteggiate. Ha una superficie di 21.00 m² circa ed un'altezza di circa 270 cm.

❖ **QUESITO n. 8**

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi allo stato attuale, e ne consentono la sua identificazione.

❖ **QUESITO n. 9**

L'immobile, risulta pervenuto al soggetto esecutato, tramite ATTO DI COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.1087/874 in data 28 gennaio 2019, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [redacted] di Roma del 23 gennaio 2019, numero di repertorio 4262/2969, a favore [redacted], codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro il [redacted] sede Roma, codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Sulla scorta di quanto recepito dall'atto di provenienza è possibile affermare che vi sia una corrispondenza tra l'immobile descritto nell'atto, quella desunta dalla planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Per ciò che concerne il quesito "se i manufatti oggetto di pignoramento debordino o no, invadendo aree aliene", è possibile affermare che in nessun caso l'immobile pignorato deborda e invade aree aliene o comunque non pignorate.

❖ **QUESITO n. 10.**

Il compendio pignorato non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

❖ **QUESITO n. 11.**

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura esecutiva non risulta derivante da un'unica e maggiore consistenza originaria.

❖ **QUESITO n. 12.**

Non sono stati effettuati aggiornamenti catastali in quanto non vi sono difformità rispetto allo stato dei luoghi.



❖ **QUESITO n.13.**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale risulta abitativa.

❖ **QUESITO n. 14.**

Successivamente alla richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo, il compendio pignorato risulta essere edificato con PDC n. 5182 del 05/05/1995, e successiva variante n. 5989 del 17/09/1997. L'immobile è stato dichiarato agibile ed abitabile dal Responsabile del Servizio del Comune di Viterbo in data 18/04/2000 pratica edilizia n. 88/97.

❖ **QUESITO n. 15**

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Latera è risultato che sul compendio pignorato non vi sono istanze di condono presentate.

❖ **QUESITO n. 16**

Il compendio pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

❖ **QUESITO n. 17**

Sul compendio pignorato non risultano spese di gestione fisse e non risultano al momento del sopralluogo e alla data della stesura della seguente perizia spese straordinarie già decise.

❖ **QUESITO n. 18.**

L'immobile può essere venduto in un unico lotto.

❖ **QUESITO n. 19.**

Gli immobili sono pignorati per intero, e non risultano divisibili in più lotti.

❖ **QUESITO n. 20.**

Gli immobili risultano essere occupati da terzi con contratto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato registrato in data 03/10/2023 con protocollo 23100336411910192 – 000001 registrato il 03/10/2023 al n. 000976-serie 3x, stipulato in data 02/10/2023.

❖ **QUESITO n. 21**

Gli immobili non risultano occupati dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie.

❖ **QUESITO n. 22**

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

❖ **QUESITO n. 23**

Sugli immobili non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non insistono oneri di natura condominiale, in quanto non facente parte di un condominio. Non insistono diritti demaniali e usi civici.

❖ **QUESITO n. 24****CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il seguente calcolo è fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Descrizione vano	Sup. Utile	incidenza	Sup. Commerciale
superficie coperta utile fuori terra	63,10 m ²	110 %	69,41 m ²
balconi e lastrici solari (Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	15,90 m ²	25 %	3,98 m ²
Box non collegato ai vani principali	21,00 m ²	50 %	10,50 m ²
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			83,89 m²

VALUTAZIONE

Le indagini sui valori unitari riguardanti immobili residenziali hanno rilevato quanto segue:

O.M.I. Agenzia delle entrate: €/m² 1.000,00 - €/m² 1.350,00 (superficie lorde – stato conservativo NORMALE)

O.M.I. Camera di Commercio VT: €/m² 1.100,00 - €/m² 1.500,00 (superfici utili – stato conserv. buono)

Via F. T. Marinetti n. 15, 01100 – Viterbo (VT)

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo, n. iscrizione 1510

Cell: 3405918513 - mail: dl.g.daniele@gmail.com

pec: daniele.delgiovine@geopec.it

Vendite forzate (fonte Astegjudiziare.it): nessun dato trovato

Pubblicità Immobiliare (fonte immobiliare.it): €/m² 1.280,00 - €/m² 1.725,00 (superfici lordo – stato conserv. ABITABILE)

Il valore unitario da considerare sarà:

EQUIPARAZIONE VALORI O.M.I. Agenzia Entrate:

SUPERFICIE LORDA COMPENDIO PIGNORATO: m² 80.00

SUPERFICIE UTILE COMPENDIO PIGNORATO: m² 63.10

VALORE UNITARIO PRESO IN CONSIDERAZIONE: €/m² 1.200,00

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO PER SUP. UTILE:

(Mq. 80.00 x €/m² 1200,00) = 96.000,00 € / 63.1 m² = 1.521,39 €/m²

Calcolo valore unitario da applicare al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

O.M.I. Agenzia delle Entrate: €/m² 1.521,39

O.M.I. Camera di Commercio VT €/m² 1.300,00

Pubblicità Immobiliare €/m² 1.500,00

Valore unitario da applicare: €/m² 1.440,46 €/m²

VALORE COMPENDIO PIGNORATO:

Sup. Commerciale x Valore unitario

Mq. 83,89 x €/m² 1.440,46 = € 120.840,19

❖ QUESITI n. 25 e 26

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico e comparativo derivante da:

- Comparazione dei valori unitari, scaturiti dalle recenti vendite forzate, per lo stesso territorio e per beni simili, fonte: astegjudiziare.it
- Comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, fonte: immobiliare.it
- Consultazione banca dati quotazioni immobiliari, fonte OMI Agenzia delle Entrate; OMI Camera di Commercio Viterbo.

Inoltre, al fine di determinare il più probabile valore di mercato tiene conto dell'esperienza personale e dei seguenti parametri:

1. Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità del traffico.
2. Stato di conservazione del fabbricato.
3. Presenza di accessori e posti auto.
4. Stato di occupazione.

Allego:

All. 01 - Planimetrie catastali;

All. 02 - Visura catastale;

All. 03 - Verbale di accesso;

All. 04 - Ispezione ipotecaria e copia atti di provenienza;

All. 05 - Quadro sinottico;

All. 06 - Estratto di mappa;

All. 07 - Visura camerale;

All. 08 - Copia concessioni edilizie;

All. 09 - Copia contratto comodato d'uso gratuito;

All. 10 - Documentazione fotografica.

geom. Daniele Del Giovine



Il C.T.U.



Via F. T. Marinetti n. 15, 01100 – Viterbo (VT)

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo, n. iscrizione 1510

Cell: 3405918513 - mail: dl.g.daniele@gmail.com

pec: daniele.delgiovine@geopec.it