

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 168/2015 RGE

G.E. dr.ssa MARIA CARMELA MAGARO'

PREMESSO

▪ Che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n°168/2015 RGE promossa da [REDACTED]
[REDACTED]

A CARICO

Del Sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Per la quale il G.E. dr.ssa CHIARA SERAFINI il 05/05/2016 ha nominato:

- CUSTODE: l'avv.to SIRENA ELONORA
- C.T.U. il sottoscritto SANTE GIOACCHINI Geometra con studio tecnico in Via Vittorio Veneto n.28 Grotte di Castro (VT), affidandogli di rispondere nella predetta procedura ai seguenti quesiti di rito:

1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 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;***

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, 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, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

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)** sei dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** si i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma non 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 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 abitativi;

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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 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; provvedendo, 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) **Dica**, se l'immobile pignorato è 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. e 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; **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;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie e dal proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore 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 questo 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 nove 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 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 materia distinta per gli oneri di regolazione 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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito *astegiudiziarie.it*; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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) **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;

27) **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 120 dal giuramento;**

28) **Invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine

*non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;*

29) *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, 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;***

30) ***Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 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.***

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

32) ***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 visione integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi perdonali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);***

33) ***Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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;***

34) *Alleghi alla relazione:*

- a. *La planimetria del bene,*
- b. *La visura catastale attuale,*
- c. *Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*

-
- d. Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
 - e. Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni +iscrizioni)*
 - f. Copia atto di provenienza,*
 - g. Quadro sinottico in triplice copia,*
 - h. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

OPERAZIONI PRELIMINARI

Si premette che per quanto riguarda la documentazione acquisita, risultano a disposizione del perito due fascicoli distinti, riferiti agli immobili ubicati in diversi comuni e con una diversa storia di provenienza, pertanto per non creare confusione si procede sin da subito a considerarli due lotti differenti rispondendo singolarmente ai quesiti del Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI

Lotto 1

Riferito all' IMMOBILE DI MONTEROSI

Quesito n. 1

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 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;***

Il primo lotto è distinto al catasto fabbricati al foglio 4 particella 98 sub.10 e raccoglie la copia della nota di trascrizione in data anteriore al ventennio oltre che vari Certificati Ipotecari rilasciati dalla Conservatoria Registri Immobiliari di Roma 2 e la visura storica catastale dell'immobile. Tale documentazione è completa ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c. ed è stata depositata in Tribunale dall'Avv. Marco Marcucci Procuratore per la parte procedente.

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;

Il C.T.U. in data 20/05/2016 ha eseguito visure catastali aggiornate dei compendi pignorati, nonché delle rispettive visure storiche (all. n.3 e 4 lotto1) accertando che i dati catastali indicati nell'atto del pignoramento trascritto ai registri immobiliari di Roma 2 alla

form.25673 del 10/09/2015 e descritti nell'unità negoziale n°1, sono corretti ed indicano correttamente il compendio pignorato risultando idonei per l'esatta identificazione del bene.

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, su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

L'abitazione sita nel Comune di Monterosi è posta al piano primo ed è censita al N.C.E.U. al foglio 4 part. 98 sub.10, cat. A/4 classe 2 consistenza 4,5, rendita € 216,14 :

Attualmente la nuda proprietà per la quota di 1/1 è di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] mentre l'usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 1/1 è di [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] .

Storia ultraventennale

- In data 21/04/1983 con atto del Notaio Luigi De Santis rep. 8591/5137 debitamente registrato e trascritto a Viterbo il 09/05/1983 al RG 12738 e RP 10610, le Sig.re [REDACTED] e [REDACTED], comproprietarie pro-indiviso e in quote uguali di un fabbricato di abitazione in Monterosi via Roma n.8 procedono, alla divisione dello stesso come segue:
 - A) Quota di [REDACTED]: porzione della suddetta casa composta di due vani con cucinetta ed accessori al primo piano con ingresso al civ.8/a
 - B) Quota di [REDACTED]: porzione della suddetta casa composta da due camerette, cucina e balconcino a livello sempre al primo piano con ingresso al civ.8. (all. 2).
- In data 20/11/1998 per atto del Notaio Porceddu Tedeschi Federico rep. 6591 debitamente registrato e trascritto a Roma 2 il 22/12/1998 al RG 40311 e RP 26004 la sig.ra [REDACTED], dona al figlio [REDACTED] la nuda proprietà di porzione immobiliare ad uso abitazione (quota B) che risulta distinta nel N.C.E.U. nel comune di Monterosi al foglio 4, p.lla 98 sub. 10, in Via Roma n. 8, categoria

A/4. I donanti Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] si riservano su quanto donato l'usufrutto condiviso da loro vita natural durante con il diritto di accrescimento per il più longevo fra loro. (all.1 rogito donazione 1998)

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 data 01/06/2016 è stata effettuata un'ispezione ipotecaria dal 08/09/2015 e non sono risultate altre formalità. (All.16)

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALIA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria, stipulata il 25/05/2006 a firma del Notaio Tedeschi Porceddu Federico numero di repertorio 20673/9762 e registrata in conservatoria a Roma 2 il 03/06/2006 al RG 35995 e RP 9731, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.
2. Ipoteca giudiziale, del 09/10/2012 Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo, sez. di Civita Castellana numero di repertorio 516 e registrata in conservatoria a Roma 2 il 06/11/2012 al RG 48883 e RP 6897, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.
3. Ipoteca giudiziale, del 10/11/2011 Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo, numero di repertorio 1807 e registrata in conservatoria a Roma 2 il 30/05/2013 al RG 22516 e RP 3083, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Verbale di Separazione Personale.
4. Ipoteca giudiziale, del 17/06/2013 Pubblico Ufficiale Tribunale di Pace di Trieste, numero di repertorio 1930 e registrata in conservatoria a Roma 2 il 05/05/2014 al RG 22741 e RP 2302, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.
5. Pignoramento, del 23/06/2016 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Viterbo, numero di repertorio 951 e registrata in conservatoria a Roma 2 il 10/09/2015 al RG 35753 e RP 25673, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

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;

Per la verifica e la completezza della documentazione in atti, si allega la planimetria catastale in atti giacente all'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali (All. n. 5)

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 una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Il C.T.U. allega Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio dove risulta che nel giorno 23/12/1995 nel Comune di Corchiano il Sig. ██████████ e la Sig.ra ██████████ furono uniti in Matrimonio. Nelle annotazioni marginali è riportato quanto segue: (All. n. 6)

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Viterbo in data 10/11/2011 n1807 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. In data 05/05/2016 ██████████ e ██████████ hanno presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per ottenere la cessazione degli effetti civili del Matrimonio. Si allega anche il certificato di residenza cumulativo di ██████████. (All. n.7)

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, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Trattasi di un appartamento con destinazione di civile abitazione posto al piano 1° sito in Via Roma n. 8 nel centro storico di Monterosi (VT).

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monterosi (VT) al Foglio 4, P.lla 98, sub. 10, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5
rendita € 216,14.

Il contesto e la zona è buona, in prossimità ci sono parcheggi disponibili come non mancano i negozi, ma ciò che è indubbiamente importante è la vicinanza con Roma e la disponibilità dei collegamenti con essa.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento risale agli inizi del 1800 ed è composto da piano terra e primo piano con locale soffitta. Il piano terra attualmente risulta essere destinato ad attività commerciali, laboratori e magazzini. Il piano primo invece è destinato ad uso residenziale. Il prospetto principale che sta su Via Roma è intonacato ma necessita di una nuova ritinteggiatura. Per accedere all'appartamento è necessario percorrere una galleria lunga circa 15,00 mt, che conduce in una corte interna, da dove tramite una scalinata comune si accede ad un terrazzo condiviso da altri due appartamenti. Qui è ubicato l'ingresso all'unità abitativa.

Il fabbricato in questione ha una struttura portante verticale di tipo tradizionale, prevalentemente composta da pietrame locale di tufo, collegata con malta di calce e pozzolana. Il solaio che divide il laboratorio del forno dall'abitazione pignorata è costituito da una volta a botte realizzata con conci di tufo originario dell'epoca mentre il solaio che divide l'abitazione con il sotto tetto risulta rifatto, in quanto l'altezza tra i due solai attualmente è di 3,20 mt mentre nella scheda catastale risulta di 3,00 mt (All. 5). Inoltre il materiale con cui è realizzato tale solaio è costituito da travetti prefabbricati in c.a. e tavelloni per uno spessore di cm 15,00. Ugualmente il solaio del tetto risulta rifatto contestualmente a quello del sotto tetto, o in periodo più recente, ed è realizzato con il medesimo materiale ovvero con travi in c.a. del tipo Varese e tavelloni. Nella falda maggiore è ricavato un abbaino per illuminare direttamente con luce naturale la soffitta. Attualmente per accedere alla soffitta si utilizza una scala a chiocciola in ferro ubicata nel retro cucina. In soffitta è stato anche realizzato un camino con dei mattoncini che attualmente sembra non essere utilizzato, sono inoltre presenti un lavandino, un lavatoio, la predisposizione per un attacco Wc, oltre ad esserci dei serbatoi per accumulo acqua con relativo autoclave. L'altezza massima nella soffitta è di mt. 2,20 mentre è zero sulla linea di gronda, la superficie utile di questo ambiente è circa 67,00 mq.

L'appartamento ovvero la parte abitativa è costituito da: cucina abitabile di superficie calpestabile di mq 13,00, soggiorno-camera di superficie calpestabile di mq 18,50, camera di superficie calpestabile di mq 15,10, bagno di superficie calpestabile di mq 5,70,

ripostiglio areato dalla camera di superficie calpestabile di mq 3,75, retro cucina dove c'è la scala a chiocciola di superficie calpestabile di mq 2,25, corridoio di superficie calpestabile di mq 10,60, balcone con affaccio su Via Roma di superficie calpestabile di mq 2,70, **per un totale di superficie calpestabile di mq 71,60**. Le rifiniture interne sono ordinarie. I pavimenti sono realizzati con marmette di cemento e scaglie di pietra levigate e lucidate e gli infissi sono alluminio senza taglio termico dotati di persiane in legno. L'unica persiana in acciaio è quella che funge da blindatura alla porta d'ingresso. Le porte sono tamburate e laccate, le pareti risultano invece intonacate e tinteggiate. Il bagno dotato di finestra è in buone condizioni, è fornito di doccia e degli altri servizi sanitari oltre che di lavatrice. Esso ha subito un allargamento senza titolo abilitativo, perché è stato demolito parte del muro portante sul lato maggiore per l'intera sua lunghezza per recuperare così circa 20 cm di larghezza per un'altezza di mt 2,00: A sostegno di questa asola è stata inserita una trave in acciaio a doppio T che compenetra il muro lungo il corridoio. Il balcone che è una superfetazione, è già inserito nella scheda catastale del 1983. Il C.T.U. ho svolto delle ricerche in Catasto per sapere se sulle vecchie schede era già presente ma non ci sono planimetrie datate riferite a quel vano. Di recente deve essere stato inoltre oggetto di un intervento di manutenzione in quanto dalle foto reperibili su Google maps appariva da ristrutturare. Nella camera-soggiorno senza titolo abilitativo è stata ricavata una nicchia demolendo parte del muro portante per una larghezza di mt 1,15 profondità di mt 0,3 e altezza mt 1,93. Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento a metano con radiatori in ghisa. La caldaia è ubicata in cucina, dove purtroppo se viene chiusa la finestra a vasistas sopra la porta d'ingresso non ci sono altre presa d'aria per l'areazione e messa in sicurezza del locale. Tale impianto è privo di attestato di conformità come anche l'impianto elettrico.

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 nel pignoramento sono erronei ma non 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;*

Lotto 1

Il C.T.U. ha esaminato i documenti agli atti e dalle indagini svolte ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento trascritto alla formalità 25673 del 10/09/2015 e indicato dall'unità negoziale n° 1.

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 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;

Il sottoscritto C.T.U. effettuati gli opportuni accertamenti presso U.T.E. di Viterbo e l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosi (VT), ha constatato che sull'immobile non sono mai stati rilasciati dal Comune di Monterosi dei titoli abilitativi (All. 9). Durante il sopralluogo sono emerse invece delle difformità tra lo stato attuale dell'immobile pignorato e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U., che riguardano:

- l'indicazione della misura di altezza interna degli ambienti dell'appartamento 3,20 mt invece di 3,00 mt;
- l'assottigliamento della parete portante nel bagno per una lunghezza mt 3,70 altezza mt 2,00 profondità mt 0,2 (All. foto 15 e 16)
- l'assottigliamento del muro portante nella camera adiacente la cucina per realizzare una nicchia per una lunghezza mt 1,15 altezza mt 1,90 profondità mt 0,3 (All. foto 10)
- Il solaio del sottotetto, utilizzato come deposito occasionale, che è accessibile direttamente dall'abitazione tramite una scala a chiocciola è realizzato presumibilmente con travi Varese e tavelloni. (All. foto 18 –19 – 20)
- Il caminetto realizzato in soffitta. (All. foto 19)
- Il tetto rifatto e realizzato con travi Varese e tavelloni. (All. foto 19 – 20 – 21)

Queste difformità costituiscono interventi edili irregolari privi di titoli abilitativi.

Le difformità riscontrate sono state descritte graficamente dal C.T.U. nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione (Allegato 8 planimetria dell'immobile in fase di sopralluogo)

Il manufatto pignorato non deborda, neanche parzialmente, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

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;

L'identificazione catastale non include parti aliene, comuni, o comunque non pignorate, e per converso non vi sono immobili contigui, che risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

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 pignoramento;

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento deriva dalla divisione effettuata nel 1983 di tre mappali 98/4; 98/7; 98/8 del foglio 4 di Monterosi. Tale divisione è stata eseguita precedentemente all'atto di donazione con il quale la presente unità immobiliare è pervenuta al debitore.

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;

Come meglio precisato nel quesito n. 9, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presentano varie difformità riscontrate anche nella planimetria catastale. Quest'ultima non

viene aggiornata in quanto per regolarizzazione di tali difformità occorre il rilascio di titoli abilitativi.

Quesito n. 13

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

L'appartamento oggetto della presente perizia è individuato nel P.R.G. in zona A, centro storico, zona anche sottoposta al vincolo paesaggistico Regionale. Il cespite ha avuto sempre una utilizzazione di tipo abitativo.

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 urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un fabbricato edificato nel 1800, pertanto non è possibile rintracciare l'originario atto amministrativo con cui lo stesso è stato realizzato. Ha subito nei tempi diverse modifiche e ristrutturazioni e da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosi (VT) l'abitazione non risulta essere stata oggetto di pratiche edilizie e titoli abilitativi sia in capo all'attuale debitore esecutato che ai precedenti proprietari. (Allegato 9)

Le difformità riscontrate analizzando la planimetria rilasciata dal N.C.E.U. con il rilievo planimetrico eseguito dal C.T.U. devono essere sanate, inoltre gli abusi riscontrati hanno interessato le strutture portanti che devono essere verificate ed adeguate dal punto di vista sismico.

In modo sommario si indicano gli interventi edili da eseguire per gli abusi riscontrati.

L'abuso che ha avuto per oggetto l'assottigliamento della parete nel bagno, può essere sanato o ripristinando la muratura asportata o facendo un cerchiaggio della parete interessata mentre sull'abuso che ha avuto per oggetto l'assottigliamento della parete nella camera adiacente la cucina è preferibile intervenire semplicemente ripristinando la muratura asportata.

L'abuso che ha avuto per oggetto il rifacimento della copertura è più complesso da valutare e da sanare. L'intervento sembra fattibile, in quanto le travature non appaiono flesse, (anche se va verificato il tipo di armatura che hanno) inoltre con la realizzazione di "pseudo-

cordolature” in acciaio da collegare alla muratura è possibile sopperire l’assenza di un cordolo di collegamento alle travi Varese nella zona alta della falda.

L’abitazione risulta sprovvista di certificato d’agibilità, che non può essere richiesto se non si sanano le difformità segnalate al punto 9 e non si mette a norma l’impianto del gas, (la caldaia murale è posizionata in cucina stanza priva di griglia d’areazione permanente) come anche l’impianto elettrico che sembra sprovvisto di regolare dispersore a terra e pertanto non risulta a norma. (All. 9 rilasciato dal comune)

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 dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall’art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non risultano presentate istanze di condono.

È necessario, al fine di regolarizzare le difformità edilizie, presentare all’Ufficio Tecnico Settore Urbanistico di Monterosi, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento del Giudice al soggetto aggiudicatario, la richiesta di Condono Edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001 della L.326/2003, L.47/85 e s.m.i. . Inoltre è necessario adeguare dal punto di vista sismico le difformità tramite una Denuncia inizio attività in Sanatoria per gli abusi edilizi e contestualmente presentare la pratica al portale Regionale S.I.T.A.S. Si rammenta che essendo l’immobile sottoposto a vincolo paesaggistico è opportuno interpellare prima gli uffici Regionali titolari del vincolo per l’eventuale ottenimento del Nulla Osta.

I) costi amministrativi riferite alle sanzioni ammontano a **2.500,00** € (Allegato 18)

II) Il costo presumibile delle opere da sostenere può essere stimato forfettariamente in **18.000,00** € comprensivi del rilascio del titolo abilitativo richiesto

III) Presentazione presso il NCEU di Viterbo della nuova planimetria catastale aggiornata in

€ 600,00

In conclusione i costi complessivi relativi al ripristino dello stato legittimo dell’immobile che comprendono (sanatoria, spese tecniche per la presentazione delle relative pratiche

edilizie, opere edili di consolidamento, messa in sicurezza impianto di riscaldamento, e aggiornamento catastale corrispondono alla somma dei valori sopra indicati il cui importo totale verrà detratto dal valore di stima:

$$2500,00\text{€} + 18000,00\text{€} + 600,00\text{€} = \underline{\underline{21.100,00 \text{€}}}$$

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;

Il bene pignorato non rientra nei casi esposti al quesito 16, va solamente segnalato che il debitore detiene il diritto di nuda proprietà.

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 anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Anche se l'immobile ha delle parti in comune come la strada in galleria per accedervi e la scalinata con il terrazzo in comune, non esiste un condominio costituito. Attualmente non risultano costi di gestione e manutenzione o eventuali spese non pagate. È da segnalare il costo relativo all'IMU che ammonta a 326,80€ che è dovuto all'usufruttuario ed è necessario per il calcolo del valore della nuda-proprietà. (All. 12)

Quesito n. 18

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

È la stessa esecuzione immobiliare che divide i beni in due lotti perché sono beni siti in due Comuni differenti e due conservatorie differenti. Pertanto come già anticipato il bene nel Comune di Monterosi è descritto nel lotto n°1; e quello nel Comune di Corchiano e descritto nel lotto n°2.

Quesito n. 19

Dica, se l'immobile pignorato è 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. e dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è individuato nel Pignoramento esattamente per il diritto di **NUDA PROPRIETA** e non è suddivisibile; pertanto lo stesso sarà condotto alla vendita come di seguito riportato:

Lotto n°1

Quota 1/1 di nuda proprietà di un appartamento sito nel centro storico del Comune di Monterosi (VT) in Via Roma n°8 distinto al N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 98 sub.10, cat. A/4, classe 2 consistenza 4,5 vani rendita € 216,14

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;*

Alla data del sopralluogo del 13/07/2016 l'immobile risulta affittato. Il Locatore è la Sig.ra [REDACTED] e il Conduttore la Sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] (Romania) il [REDACTED], la quale vi risiede con tutto il suo nucleo familiare. E' stato immediatamente verificato presso il Comune di Monterosi se risultavano delle richieste di cambio di residenza e qui ho ricevuto ufficiosa conferma di richiesta da perfezionare. In seguito, in data 22/07/2016 è stata richiesta la verifica presso l'agenzia

delle entrate della regolare registrazione del contratto di locazione (All. 10 e 11) e il contratto risulta registrato il 29/06/2016 con durata dal 03/06/2016 al 02/06/2020

Quesito n. 21

*ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie e dal proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore 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 questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

Il valore locativo del bene pignorato è ricavato dalla Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell' Agenzia dell'Entrate che per abitazioni a uso civile in stato di conservazione normale stabilisce un prezzo al mq che oscilla da un minimo di 4,10 € al mq mese ad un massimo di 5,70 € al mq mese da calcolare sulla superficie calpestabile. Considerando che l'appartamento è di quasi 70,00 mq e dispone di un'ampia soffitta raggiungibile dall'interno, il valore locativo del bene pignorato è prudenzialmente di 300,00 € al mese ovvero di 3600,00 € all'anno.

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 nove 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 nuda proprietà)

L'immobile come descritto al punto 20 è affittato, pertanto non è occupato dal coniuge separato.

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;

Sul bene pignorato non risulta gravare alcun particolare vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità. Il presente immobile non è interessato da oneri di natura condominiale in quanto come dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED] esso non fa parte di nessun condominio, non esistono utenze in comune, le scale di accesso all'immobile e il pianerottolo sono comuni a tutti e tre i proprietari e in caso in caso di manutenzione le spese saranno divise in tre parti uguali. Non si rileva inoltre l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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 materia distinta per gli oneri di regolazione 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;

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, il sottoscritto può stabilire che il prezzo unitario equo, in questo momento sia: 1200,00 € per metro quadrato. Dal calcolo non viene considerata la superficie della soffitta anche se direttamente accessibile dall'abitazione, perché il solaio realizzato abusivamente, e non soggetto ad alcuna verifica statica, non può essere soggetto a carichi accidentali, e pertanto se lo fosse l'eventuale costo della verifica statica comprensivo di opere edili per adeguamento sismico, compenserebbe il relativo valore.

La superficie commerciale per l'immobile ad uso residenziale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale del bene di nuda-proprietà dell'esecutato, comprese le superfici ponderate ad uso esclusivo, è data dal valore calcolato come segue:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff.%</u>	<u>Sup. comm.</u>
Residenza	81,00	1	81,00
Terrazzo	2,7	0,3	0,81

Superficie totale commerciale 81,81. che si approssima a circa 81,00 mq.

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

$$81,00 \text{ mq} \times 1200,00 \text{ €/mq} = 97.200,00 \text{ €}$$

A tale importo deve essere detratto il diritto d'usufrutto generale e vitalizio che è intestato a Gabrielli Antonia di anni 72 in quanto nata il 12/07/1944 a Monterosi (VT), per poter ricavare il valore della Nuda-Proprietà.

Si deve considerare che a Monterosi un trilocale del genere si riesce ad affittare a 300,00 € al mese producendo un reddito lordo di 3600,00 € annui.

L'incidenza indicativa delle spese a carico dell'usufruttuario sono riportate nel seguente elenco:

Irpef : considerando una aliquota ordinaria del 21% (considerato che già è locato con la cedolare secca) ammonta a € 756,00;

L'aliquota IMU a Monterosi è del 9%, la rendita catastale è di € 216,14 quindi per una seconda casa data in locazione questa tassa ammonta a € 326,80 l'anno: (All. 12)

Amministrazione e servizi considerando una percentuale del 3% sul canone di locazione ammontano a € 108,00 l'anno.

Sfitto e inesigibilità, considero una percentuale del 1% sul canone di locazione, per cui ammontano a € 36,00 l'anno.

Interessi, il costo del saggio legale d'interesse attualmente è del 0, 2% sul canone di locazione per cui ammontano a € 7,20 l'anno.

Quindi il reddito dell'usufruttuario sarà pertanto dato dalla differenza tra il reddito lordo e le spese a suo carico.

$$Ru = 3600 - (756,00 + 326,80 + 108,00 + 36,00 + 7,20) = \mathbf{2366,00 \text{ €}}$$

Il valore del diritto dell'usufruttuario si ottiene accumulando all'attualità il reddito annuo ritraibile dall'usufruttuario stesso: viene quindi applicato l'aspetto economico del **valore di capitalizzazione**.

$$Vu = 2366,00 \times \frac{1,002^{12} - 1}{0,002 \times 1,002^{12}} = 28020,18 \text{ € che approssimato per difetto } Vu = \mathbf{28000,00 \text{ €}}$$

Il Valore della Nuda-Proprietà è: $V_{np} = V - V_u = 97.200,00 - 28.000,00 = 69200,00$ €

Dal valore di mercato della Nuda-Proprietà bisognerà poi decurtare le spese relative agli interventi indicati nella risposta del quesito n°9.

Quindi si ha:

- Valore nuda-proprietà immobile € 69.200,00 €
- Costi per la sanatoria edilizia € 2500,00
- Costi per gli interventi edilizi di ripristino € 18000,00
- Costi aggiornamento catastale € 600,00

Valore nuda-proprietà dell'immobile detratti i costi

$69.200,00 - 2500,00 - 18000,00 - 600,00 = 48.100,00$ €

Pertanto il più probabile Valore di Mercato lotto 1 riguardante la Nuda-Proprietà è di:

€ 48100,00 (Euro quarantottomilacento/00)

Quesito n. 25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche 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

Nella valutazione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stata considerata la buona ubicazione all'interno del centro storico del Comune di Monterosi (VT), la soggettiva fruibilità, lo stato di conservazione e mantenimento, la dotazione di impianti, lo stato di conservazione e manutenzione generale. Il tutto è stato rapportato e confrontato con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili nel citato Comune. A tale proposito si è proceduto ad una approfondita indagine di mercato condotta presso agenzie immobiliari del luogo, nonché prendendo in considerazione i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A. della Provincia di Viterbo, riguardanti il secondo trimestre 2015, nonché per il medesimo periodo, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni unitarie sono state opportunamente comparate a dei parametri relativi alle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche dei beni presi a confronto e consiste nell'applicare al parametro *metro quadrato commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato da ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

Quesito n. 26

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;

Per l'immobile pignorato sussiste un contratto di locazione stipulato, il 3 giugno 2016. L'importo del canone attualmente percepito è inadeguato perché corrispondente ad un canone mensile di 150,00€ (1800,00 € annui).

Quesito n. 27

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 120 dal giuramento;

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dell'elenco dei quesiti posti dal G.E.

Quesito n. 28

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

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 13 aprile 2017 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito n. 29

*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, 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;*

Il sottoscritto C.T.U. depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in forma elettronica PCT firmata digitalmente, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Quesito n. 30

Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 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 sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine all'incarico.

Quesito n. 31

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

Quesito n. 32

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 visione 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);

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All.13) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

Quesito n. 33

Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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 sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una 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. 34

Alleghi alla relazione:

- i. La planimetria del bene,*
- j. La visura catastale attuale,*
- k. Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- l. Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- m. Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni +iscrizioni)*
- n. Copia atto di provenienza,*
- o. Quadro sinottico in triplice copia,*

p. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Il C.T.U. ritiene con la presente relazione che si compone di n. 27 pagine scritte e n. 18 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con Osservanza

Grotte di Castro, (VT) 28 /01/2016

IL C.T.U.

Gioacchini Geom. Sante