

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 183/2020

Promossa da: -----

Nei confronti di: -----

G.E.: dott. Antonino Geraci

C.T.U.: ing. Ilaria Bocci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	4



1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta ing. Ilaria Bocci, nata a Roma il 15/06/1979, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. A 831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in epigrafe e ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico per rispondere ai quesiti attualmente vigenti presso il Tribunale di Viterbo.

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 12 aprile 2021 con incontro presso l'immobile oggetto di procedura, alla presenza del Custode nominato e degli esecutati. Durante l'incontro si è rilevato che il cancelletto condominiale di accesso all'edificio di cui è parte il bene pignorato risultava chiuso e gli esecutati non erano in possesso della chiave di apertura. Pertanto, non essendo possibile accedere all'immobile, le operazioni sono state rinviate a nuova data.

Un secondo accesso è stato eseguito in data 26 aprile 2021, alla presenza del Custode e degli esecutati. In tale occasione è stato possibile accedere all'appartamento oggetto di pignoramento, del quale è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico.

La sottoscritta si è poi recata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dell'Agenzia delle Entrate, e presso gli uffici del comune di Vetralla (VT), per acquisire ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidato.

I verbali delle operazioni sono prodotti in allegato (allegato 1).

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della



documentazione in atti, da estrarre in copia , lasciando l'originale della documentazione ex art 567 c.p.c. nel fascicolo d' ufficio;

E' stata esaminata la documentazione allegata in atti, consistente nel certificato notarile ex art. 567, comma II c.p.c. a firma del Notaio dott. Elio Bergamo, che ricopre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Non è risultato presente l'estratto di mappa del catasto, che la sottoscritta ha provveduto a reperire e che viene rimesso in allegato alla presente relazione (allegato 2).

QUESITO N. 2

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

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate e storiche del bene pignorato, i cui risultati sono appresso schematizzati:

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente a:

abitazione in Comune di Vetralla (VT), via Ugo Foscolo n. 7, distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 21 p.la 422, subalterno 4, categoria A/3, vani 3,5, classe 1, superficie catastale 58 mq.

Dalle visure, riportate in allegato alla presente relazione (allegato 2), risulta la correttezza dei dati indicati nell'atto del pignoramento.

QUESITO N. 3

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



E' stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare e sono stati verificati gli atti relativi agli immobili pignorati iscritti e trascritti fino al primo titolo trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento. Si riportano a seguire i vari passaggi di proprietà e le variazioni catastali relative ai beni pignorati.

L'immobile oggetto di procedura è stato acquistato con ATTO DI COMPRAVENDITA del 01.08.2007 a rogito della dott.ssa Franca Giusto, Notaio in Roma, repertorio 8352/4178, trascritto il 13.08.2007 ai nn. 10737 R.P. e 15465 R.G. da potere di ----- Atto di provenienza che si rimette in allegato (allegato 3) .

Al -----il bene è pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 13.07.2000 A ROGITO DEL DOTT. Giorgio Imparato, Notaio in Vetralla, repertorio 23277, trascritto il 25.07.2000 ai nn. 7346 R.P. e 9753 R.G. da potere di: -----

Primo titolo trascritto in data antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento che si rimette in allegato (allegato 4).

Variazioni catastali:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

variazione del 21/06/2007 prot. VT0140060 – diversa distribuzione degli spazi interni – variazione di toponomastica (n. 8006.1/2007);

variazione del 02.10.2006.

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).

Il bene pignorato risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 13/08/2007 – R.P. 10737, R.G. 15465 pubblico ufficiale GIUSTO FRANCESCA repertorio 8353/4179 del 01/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Importo totale 116.000,00 euro, importo capitale 58.000,00 euro.



- Trascrizione contro del 26/11/2020 – R.P. 12366, R.G. 15604 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Unep Tribunale di Viterbo, repertorio 1094 del 22/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'ispezione ipotecaria è riportata all'allegato 5.

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.

Il quesito non interessa il bene oggetto di procedura.

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).

E' stato acquisito presso l'ufficio anagrafe del comune di Vetralla il certificato anagrafico di stato civile (allegato 6).

QUESITO N. 7

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

Il bene pignorato consiste in un appartamento posto al piano primo di una palazzina costituita da tre piani fuori terra. E' sito in Vetralla (VT), via Ugo Foscolo n. 7, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati al Foglio 21, p.IIa 422, sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 58 mq, rendita euro 216,91.



La palazzina di cui è parte il bene pignorato è realizzata in muratura di tufo lasciata a vista. L'accesso all'appartamento avviene dalla via Ugo Foscolo, attraverso un cancelletto pedonale in ferro che introduce ad una rampa di scale comune ai vari appartamenti dell'edificio. Dalle scale un portoncino in legno introduce ad un disimpegno su cui sono situate il portoncino di accesso all'appartamento pignorato e il portoncino di accesso ad un secondo appartamento di altra proprietà.

Confini: via Ugo Foscolo, vano scala, proprietà di cui al F. 21 p.la 422 sub. 7.

Internamente l'appartamento si presenta in modeste condizioni. E' costituito da cucina (9,50 mq sup. calpestabile), soggiorno (16,20 mq sup. calpestabile), piccolo disimpegno (1,00 mq sup. calpestabile), camera da letto (11,60 mq sup. calpestabile) e bagno (3,05 mq sup. calpestabile).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con tinteggiature piuttosto vetuste, annerite in vari punti; i pavimenti sono in piastrelle di graniglia di marmo, anch'esse annerite in vari punti. I soffitti presentano un rivestimento in perline di legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo; quelli interni in legno. L'impianto elettrico risulta piuttosto datato e non adeguato alle normative vigenti. L'impianto di riscaldamento è assente; è presente una stufa a legna nel vano soggiorno ed un camino nel vano cucina. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche ed è dotato di boiler scaldacqua. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata (allegato 7).

QUESITO N. 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel



caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

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'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO N. 11

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

Gli immobili non ricadono nell'ipotesi di cui al presente quesito.

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;

Si ritiene che per i beni pignorati non vi sia necessità di aggiornamento catastale.

QUESITO N. 13

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



Secondo lo strumento urbanistico attualmente vigente presso il comune di Vetralla l'immobile ha destinazione abitativa.

QUESITO N. 14

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Dalle indagini condotte presso l'ufficio tecnico del comune di Vetralla e da approfondimenti ulteriori eseguiti, risulta che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 e che da allora non sono state apportate modifiche.

Poiché risulta presentata presso l'Agenzia delle Entrate, catasto fabbricati, una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni (variazione del 21/06/2007 prot. VT0140060), la sottoscritta ha eseguito degli approfondimenti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate ed ha verificato che, come dichiarato nella pratica presentata allegata alla presente relazione (allegato 2), *“trattasi di variazione già realizzata alla data del 01/09/1967 che si rende necessaria per una migliore rappresentazione grafica della planimetria”*.

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

Per il bene oggetto di procedura non risultano istanze di condono.



QUESITO N. 16

Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle ricerche effettuate e come indicato nel certificato di destinazione urbanistica i beni pignorati non risultano gravati da censo livello o uso civico.

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per il bene in esame non sono state rilevate spese fisse di gestione e di manutenzione né spese condominiali non pagate.

QUESITO 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;

Date le caratteristiche e la consistenza del bene oggetto di procedura, si ritiene che esso possa essere venduto in un unico lotto.

QUESITO 19

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

Il bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per l'intera quota.



QUESITO 20

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

Il bene risulta libero e non sono stati individuati per esso contratti di locazione in essere.

QUESITO 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.

Considerando i valori locativi della zona, i dati forniti in merito dall'Agenzia delle Entrate e dall'osservatorio della Camera di Commercio, considerando, inoltre, lo stato dell'immobile, si può indicare per esso un valore locativo di 150,00 €/mese.

QUESITO 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);

Il quesito non interessa l'immobile in esame.



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;

L'immobile non risulta gravato da vincoli, servitù e diritti specificati nel quesito.

QUESITI N. 24 e N. 25

- *Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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;*
- *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 consultazione 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; 21.4 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;*

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".



Per individuare tale valore riferito all'immobile oggetto di pignoramento, si è utilizzato il **procedimento di stima per confronto (o di mercato)** che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "*superficie commerciale*" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

Il metodo proposto dal D.P.R. 138/1998, utilizzato nella presente perizia, individua la superficie commerciale come somma di:

- 100% della superficie coperta calpestabile;
- 100% delle murature interne (fino allo spessore massimo di 50 cm);
- 50% dei muri perimetrali esterni in condivisione con altre unità immobiliari o con parti comuni (fino allo spessore massimo di 25 cm);
- 50% della superficie di garage;
- 40% per logge e portici;
- 30% per balconi e terrazze comunicanti con l'unità principale (entro i 25 m²);
- 10% per balconi e terrazze comunicanti per la parte eccedente i 25 m²;
- 50% per cantine, soffitte e annessi comunicanti con l'unità principale;
- 25% per cantine, soffitte e annessi non comunicanti con l'unità principale.
- 10% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini fino a 25 mq.



- 2% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini eccedenza oltre i 25 mq.

STIMA DELL'IMMOBILE

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Vetralla e, in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al II semestre 2020) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2020). Dalle ricerche è emerso che:

i prezzi di compravendita nel settore residenziale per abitazioni in buono stato varia tra 650-1050 €/m².

i prezzi di compravendita nel settore residenziale per abitazioni da ristrutturare varia tra 400-500 €/m².

Per la stima, considerando lo stato e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è preso a riferimento il seguente valore indicato come prezzo medio:

PN medio = 500 €/m²

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito prendendo come riferimento il D.P.R. 138/1998.

Tabella riassuntiva del calcolo:

		Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata
[m ²]				
1)	Residenziale lorda	55,00	100%	55,00
2)	Garage	0,00	50%	0,00
3)	Logge e portici	0,00	40%	0,00
4)	Balconi e terrazze comunicanti	0,00		
	- parte entro i 25 m ²	0,00	30%	0,00
	- parte eccedente i 25 m ²	0,00	10%	0,00
5)	Balconi e terrazze non comunicanti	0,00		
	- parte entro i 25 m ²	0,00	15%	0,00
	- parte eccedente i 25 m ²	0,00	5%	0,00
6)	Cantine,soffitte, annessi comun.	0,00	50%	0,00
7)	Cantine,soffitte, annessi non comun.	0,00	25%	0,00

Ing. Ilaria Bocci via A. Pacinotti n° 5 01100 VITERBO ilabocci@hotmail.it 340 6475831



8)	Area scoperta ad uso esclusivo	0,00		
	- parte pari o minore di 1)	0,00	10%	0,00
	- parte eccedente 1)	0,00	2%	0,00
	TOTALE			55,00

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a **55,00** metri quadrati..

Considerando il prezzo parametrico PN medio al metro quadrato pari a € 500,00 e la superficie commerciale pari a 55,00 m², si ottiene che:

l'abitazione ha un valore di mercato pari a: $500,00 \text{ €/m}^2 \times 55,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 27.500,00$.

QUESITO N. 26

Indichi quale siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

In relazione alle caratteristiche e alle potenzialità della zona, si ritiene che il bene goda di una discreta commerciabilità.

QUESITO N. 27

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

Il quesito non interessa i beni oggetto della presente procedura.

QUESITO N. 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 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.



QUESITO N. 29

Invi, 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;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 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, 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 inserita perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 31

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

La sottoscritta CTU interverrà 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.



QUESITO N. 32

Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità 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;

Si è provveduto a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008, che si rimette in allegato (allegato 8).

QUESITO N. 33

Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

La documentazione fotografica inerente i beni pignorati è rimessa in allegato (allegato 7).

QUESITO N. 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;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (allegato 9).

QUESITO N. 35

Allegati:



- 1) Verbale di accesso ai luoghi.
- 2) Documentazione catastale
- 3) Atto di provenienza
- 4) Atto ultraventennio
- 5) Ispezione Ipotecaria
- 6) Certificato stato civile
- 7) Documentazione fotografica.
- 8) Relazione versione privacy
- 9) Quadro sinottico.

Il C.T.U.
(ing. Ilaria Bocci)

