

Tribunale di Viterbo

Esecuzione Immobiliare n. 135/2020

...../c

.....

PERIZIA

Geom. Massimo Frontini
Piazza Fontana Grande 9
Viterbo

1. PREMESSA

Il giorno 10 marzo 2021 il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato.

2. ATTIVITÀ PRELIMINARI (quesiti 1,2,3,4,5,6)

Quesito 1 - *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c. p.c. nel fascicolo d'ufficio;*

La documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del C.P.C., è costituita dalla relazione notarile redatta dal Dr. Niccolò Tiecco notaio in Perugia che copre il ventennio precedente la data del pignoramento.

Quesito 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;*

Sono state effettuate visure ipo-catastali (allegato 6) dalle quali risulta che **i beni sono correttamente identificati dal pignoramento.**

Quesito 3 - *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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;*

Sono stati acquisiti l'ultimo atto di compravendita e il titolo di acquisto ante-ventennio (allegato 7), ricostruiti i passaggi di proprietà, ricostruita la storia catastale degli immobili.

RICOSTRUZIONE STORICA

Con atto di compravendita a rogito notar Furio Giardino del 08/04/1991, repertorio n. 40443/6269, registrato a Viterbo il 23/04/1991 al n. 2965, trascritto a Viterbo il 23/04/1991 al n. 4831 del Registro Particolare (primo atto di acquisto ante ventennio, (allegato 7a) gli immobili in Bagnoregio (VT), Via Mantes La Jolie n. 33 distinti nel Catasto Fabbricati **F 12 particelle 445 sub 2 e sub. 16**, passano da:

..... nato a Bagnoregio il e nata a Bagnoregio, coniugi, a:

..... nato a Lubriano il

Il signor ha dichiarato sull'atto di essere in regime di comunione legale con la signora nata a Lubriano il e che quanto acquistato è suo bene personale perché pagato con il prezzo del trasferimento di beni suoi personali, circostanza espressamente riconosciuta dalla moglie, intervenuta all'atto.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore del 07/09/2007 repertorio n. 83296/25503, registrato a Montepulciano il 04/10/2007 al n. 3645 serie 1T, trascritto a Viterbo il 09/10/2007 con formalità n. 13698

del Registro Particolare. (allegato 7b), il signor vende gli immobili pignorati a:

..... nato ad Abbadia San Salvatore il e nata ad Abbadia San Salvatore il, coniugi in regime di comunione legale.

Il fabbricato è stato edificato sulla particella 187 del foglio 12 e denunciato con tipo mappale n. 359/78 del 05/05/1978 prot. n. 37148. Dal tipo mappale sono scaturite la particella 443 e 445, che ancora non sono in atti.

Quesito 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);

Elenco iscrizioni e trascrizioni: dalla relazione notarile agli atti, estesa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento fino al 27/08/2020, e dall'aggiornamento al 11/06/2021, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca giudiziaria derivante da condanna della Corte di Appello di Firenze, repertorio n. 1525/2019 del 11/07/2019 iscritta a Viterbo il 04/02/2020 con formalità n. 1549 del registro generale e n. 152 del registro particolare, a favore di per un importo totale di 20.000,00 €, contro

Verbale di pignoramento repertorio n. 868/2020 del 31/07/2020, trascritto a Viterbo il 17/08/2020 con formalità n. 10535 del registro generale e n. 8319 del registro particolare, favore di contro

Quesito 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;

Acquisiti: estratto di mappa terreni (allegato 2), n. 2 planimetrie (allegato 3).

Quesito 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);

L'estratto dell'atto di matrimonio è stato richiesto con pec all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Abbadia San Salvatore in data 16/03/2021, ed è pervenuto il 7/7/2021 (allegato 9). Dal medesimo risulta che i debitori esegutati hanno contratto matrimonio il giorno 6/9/1948. Non risultano ulteriori annotazioni.

Quesito 7 - descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Il sottoscritto ha eseguito insieme al custode un sopralluogo sull'immobile il giorno 9 aprile 2021 al quale interveniva il figlio dei debitori esegutati (v. verbale di sopralluogo allegato 1). Si produce in allegato 8 la documentazione fotografica.

IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato con verbale di pignoramento trascritto a Viterbo il 17/08/2020 con formalità n. 10535 del registro generale e n. 8319 del registro particolare, favore di contro, è costituito dai diritti di piena proprietà dei seguenti immobili: Comune di Bagnoregio (VT), Catasto urbano Foglio 12 particella 445 subalterno 2, appartamento di categoria A/2; subalterno 16, garage di categoria C/6.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato ha accesso diretto al n. 33 dalla via Mantes La Jolie (v. foto n. 1) ed è composto da dieci unità immobiliari ad uso residenziale ed altrettanti garage, articolati su quattro piani fuori terra ed un seminterrato. La zona è tipicamente semiperiferica a destinazione residenziale, molto ben servita e a circa un chilometro dal centro di Bagnoregio (v. foto satellitare della documentazione fotografica allegato 8). Data la consistenza e la tipologia del compendio pignorato, si ritiene opportuno formare un lotto unico.

LOTTO UNICO (diritti di 1/1 della piena proprietà)

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI BAGNOREGIO							
UBICAZIONE : via Mantes La Jolie n. 33 e 47, piano terra e primo sottostrada							
Natura	Foglio	Particella	Sub.	Catego- ria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	12	445	2	A/2	2	5,5 vani	553,90 €
Fabbricato	12	445	16	C/6	8	23 mq	34,45 €

Confini: proprietà e, proprietà e , vano scale, s.a.

Intestazione catastale: nato ad Abbadia San Salvatore il per 1/2, nata ad Abbadia San Salvatore il per 1/2.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

L'appartamento, distinto con il subalterno 2, è accessibile attraverso il portone e l'unica scalinata condominiale. I pavimenti sono in ceramica, le pareti delle camere sono tinteggiate, mentre quelle della cucina e del bagno sono rivestite di maioliche. Le varie stanze sono accessibili attraverso un corridoio (v. foto n 2). I vani sono: sala (v. foto n. 3), cucina (v. foto n. 4), camera 1 (v. foto n. 5), bagno (v. foto n. 6), ripostiglio (v. foto n. 7), camera 2 (v. foto n. 8) balcone (v. foto da n. 9 a n 15), giardino (v. foto n. 16 e 17). Al piano seminterrato c'è uno scantinato (v. foto n. 18). La superficie netta è di 107,91 mq, oltre ad una terrazza di 85 mq, un giardino di 59 mq e uno scantinato di 8,22 mq. L'altezza interna è di 2,85 m.

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione, con gli infissi interni in legno tamburato, doppie finestre, miste: internamente in legno, esternamente in alluminio anodizzato. Tapparelle oscuranti in plastica. L'impianto di riscaldamento è alimentato a metano con bruciatore che fornisce anche acqua calda sanitaria, radiatori in acciaio. Non si dispone della certificazione degli impianti. L'autorimessa, distinta con il subalterno 16, ha ingresso carrabile dal n. civico 47 ed è accessibile anche dall'interno del fabbricato. La porta principale è basculante in ferro, il pavimento è costituito da battuta di cemento e le pareti sono tinteggiate (v. foto n. 19). La superficie è di 22,44 mq e l'altezza interna è di 2,62 m.

Quesito 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;*

Accertata la conformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento.

Quesito 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;*

Dalla ricostruzione storica fatta in risposta al quesito n. 3, risulta la conformità tra quanto pignorato e quanto descritto nel titolo di provenienza.

Quesito 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;*

Nulla da segnalare

Quesito 11 - *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*

Nulla da precisare.

Quesito 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;*

Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato di fatto.

Quesito 13 - *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

La particella 445 (ex 187) del foglio 12 ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di Bagnoregio, adottato con delibera consiliare del 14/3/2015, in zona B "Saturazione_citta' in via di definizione e completamento", sottozona B2. L'utilizzazione è residenziale.

Quesito 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;*

Dalla richiesta delle pratiche e dei titoli edilizi sia ordinari sia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoregio emerge che le costruzioni presenti sulla particella 445 (ex 187) sono state realizzate a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

Nulla osta n. 62 del 21/7/1976 (allegato 4a);

Concessione edilizia n. 68 del 2/9/1978 (allegato 4b).

Per il fabbricato è stata autorizzata l'abitabilità con permesso in data 3/2/1979 (allegato 4c).

Le due unità immobiliari risultano conformi ai titoli edilizi rilasciati.

Quesito 15 - *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per gli immobili pignorati non sono state presentate istanze di condono.

Quesito 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;*

Da ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoregio, non risultano gravami di uso civico, censo, livello, i debitori, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, dispongono del diritto di piena proprietà dell'intero.

Quesito 17 - *indichi l'importo annuo del le spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Da informazioni assunte sul posto risulta che il condominio è amministrato da tale di Montefiascone. Tale cognome non è presente in elenco telefonico, ne è stato possibile rintracciare l'amministratore o la eventuale società di amministrazione. Non è possibile pertanto rispondere alla parte del quesito riguardante le spese condominiali e le quote relative. Oltre a quanto indicato in risposta al quesito n. 4, non risultano trascritti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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;*

Data la consistenza e la tipologia del compendio pignorato, si ritiene opportuno formare un solo 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; 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;

L'immobile non è pignorato pro quota.

Quesito 20 - *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Le unità immobiliari sono abitate da figlio dei debitori esecutati. Non risultano contratti di affitto registrati, come certificato dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo (v. allegato 10)

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;*

Il valore locativo è determinato nel modo seguente:

superficie commerciale 144,04 mq x 3,00 €/mq = 432,12 € mensili;

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)*

L'immobile non è nello stato di occupazione descritto nel quesito.

Quesito 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;*

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Quesito 24 - *determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile. In considerazione della destinazione d'uso, della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive delle l'unità immobiliari è qualificabile come "ordinaria a destinazione residenziale" e in ragione di questo, per la stima del valore, si adatterà il metodo del confronto di mercato.

Tale metodo è un procedimento di stima che si basa sul Market Comparison Approach (MCA) ossia sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche di immobili, i "comparabili", confrontati poi con quello oggetto di stima, il "soggetto".

Nel caso di specie non è stato possibile reperire atti di trasferimento recenti di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato. In tal caso il prezzo di vendita dei comparabili, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita che normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione. Mediamente la contrazione tra il prezzo richiesto dal venditore ed il prezzo offerto dall'acquirente è compresa tra un -10% ed un -15% ciò anche in considerazione della attuale fase di mercato caratterizzata dalla elevata offerta e dalla carente domanda.

Altresì vengono normalmente utilizzati i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate o dal Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo che riportano i valori unitari mini e massimo di vendita di un immobile. I valori sono stati attribuiti in base alle seguenti indagini (allegato 11):

- consultazione del sito www.borsinoimmobiliare.it 779,24 ÷ 1.173,92 €/mq, per abitazioni in prima fascia;
- consultazione del sito www.astegjudiziarie.it Nessun comparabile reperito.
- consultazione del sito www.immobiliare.it valore medio per immobili simili in vendita settembre 2021: 882,80 €/mq.
- valori tratti dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo ultimi dati disponibili secondo semestre 2020: 700,00 ÷ 1.000,00 €/mq, per abitazioni civili in normale stato di manutenzione;
- valori tratti dall' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo ultimi dati disponibili primo semestre 2019: 500,00 ÷ 900,00 €/mq, per abitazioni in buono stato abitabili;
- dall'esperienza personale.

Il metodo di stima tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
- stato di manutenzione del fabbricato, presenza di accessori e posti auto
- dimensioni
- stato di occupazione, servitù gravanti sul compendio e relativi oneri.

Per quanto sopra esposto, si ritiene congruo assumere il prezzo unitario di 800,00 €/mq.

Il valore sarà moltiplicato per la superficie ottenuta sommando le superfici ragguagliate con i parametri, tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione- Tecnoborsa SCpA", specificati nella seguente tabella:

	SUPERFICIE	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
sup. utile abitabile	107,91	1,00	107,91
sup. non residenziale (scantinato)	8,22	0,30	2,47
sup. non residenziale (autorimessa)	22,44	0,60	13,46
terrazza fino a	25,00	0,35	8,75
terrazza restante sup.	60,00	0,10	6,00
area scoperta esclusiva (giardino) fino a	25,00	0,15	3,75
area scoperta esclusiva (giardino) rest. sup.	34,00	0,05	1,70
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)			144,04

Calcolo del valore:

144,04 mq. x 800,00 €. al mq. = 115.232,00 €.

Si detraggono inoltre da tale importo:

- La somma che si stima congrua del 5% del valore, detratti i costi sopra indicati, che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi, pari a:

115.232,00 € x 0,05 = 5.761,60 €.

Valore: 115.232,00 € - 5.761,60 € = 109.470,40 €.

Valore, a corpo, del lotto: 109.500,00 €. (euro centonovemilacinquecento/00)

Quesito 25 - *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

Il criterio di stima è stato indicato in risposta al quesito 24.

Quesito 26 - *indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

Attualmente il mercato per immobili simili vede prezzi stazionari, favorevoli ai compratori. Le prospettive per l'immobile in questione non sono di immediata collocazione.

Quesito 27 - *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*

Non esiste contratto di locazione

Quesito 28 - *fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);*

Quesito 29 - *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la 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;

Quesito 30 - *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

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

Quesito 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;*

È stata redatta la versione privacy della relazione

Quesito 33 - *allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

La documentazione fotografica integra la presente relazione al n. 8 di allegato.

Quesito 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;*

È stato redatto il quadro sinottico

Quesito 35 - *allegli alla relazione:*

- a) la planimetria del bene,*
- b) la visura catastale attuale,*
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente 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 triplice copia*
- h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Alla presente relazione sono allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di mappa catasto terreni
3. Planimetrie NCEU
4. Titoli edilizi
5. Planimetrie dello stato attuale delle unità immobiliari
6. Visure catastali e ipotecarie aggiornate
7. Copia dei titoli di acquisto
8. Documentazione fotografica
9. Estratti di atto di matrimonio
10. Dichiarazione assenza di contratti di locazione

11. Quotazioni immobiliari

Viterbo, 29 settembre 2021

IL CTU
Geom. Massimo Frontini

3. SPEDIZIONE DELL'ELABORATO E OSSERVAZIONI

L'elaborato peritale è stato inviato il giorno 30/09/2021 ai debitori eseguiti mediante raccomandata A/R n. 14918869232-6, al custode e al creditore procedente via PEC.

Non sono pervenute osservazioni.

Viterbo, 22 ottobre 2021

IL CTU
Geom. Massimo Frontini