

TRIBUNALE DI VITERBO

ORIGINALE PER L'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 280/2016

CAF S.p.a.

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GEOMETRA MICHELE ACCIARI

UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 30/04/2020

PREMESSA:

All'udienza del 09/03/2017, il sottoscritto geometra Michele Acciari, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1403, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:



Quesito nr. 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.c. nel fascicolo d'ufficio;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 7

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, . caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestarle) 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 13

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



Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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 l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1952 n° 47 ovvero art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 17

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

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 24

Determini il valore dell'immobile, nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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;

Quesito nr. 25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero due punti 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 indicazioni dell'agenzia immobiliare consultate, 21. 4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazione sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, si è opponibile alla procedura esecutiva, isole contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge avente data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Quesito nr. 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

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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 120 giorni dal giuramento;

Quesito nr. 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 remissione 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 nr. 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 del cd "busta telematica",



che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati

Quesito nr. 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 nr. 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;

Quesito nr. 33

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

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 35

alleggi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale



- d'accesso contenente 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 SVOLTE

Per dare risposta ai quesiti affidati, il sottoscritto C.T.U. ha condotto vari accessi presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali al fine di reperire la documentazione di rito e verificare se la situazione presente all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare fossero corrispondenti alle planimetrie depositate; si è altresì proceduto a verificare l'esatta identificazione tra i beni pignorati e quelli censiti presso l'ufficio suddetto.

Sono stati effettuati altri diversi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Blera (VT) per il reperimento dei titoli abilitativi depositati (Concessioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Certificato di Agibilità, etc.).

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, nella persona del Avv. Maurizio Longhi, nominato dal G.E., è stato eseguito un primo accesso presso gli immobili pignorati.

All'appuntamento fissato il giorno 10/07/2017, ore 15.40, oltre che al sottoscritto C.T.U. era presente il sostituto del Custode Giudiziario Avv. Anna Guerrini, giunti sul posto non vi era presenza del debitore, per tale motivazione è stato necessario fissare una nuova data per il sopralluogo.

Successivamente è stato necessario eseguire un accesso forzoso unitamente alle Autorità in quanto i debitori non risultavano reperibili. All'appuntamento fissato per il giorno 27/11/2018 si è proceduto ad eseguire il sopralluogo.

Durante l'accesso il sottoscritto ha effettuato riprese fotografiche e rilievo dei locali al fine del calcolo della superficie utile e verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi, gli eventuali progetti depositati presso l'Ufficio Comunale e le planimetrie catastali in atti.



Risposte ai quesiti

Quesito n. 1 (Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c...omissis)

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa in quanto agli atti è presente il certificato notarile a firma del Notaio Enrico Siracusano, in Villafranca Tirrena, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Quesito n. 2 (Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile...omissis)

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale appresso elencata:

- Visura storica per immobile – N.C.E.U. Comune di Blera foglio 11 p.lla 1705 sub. 4
- Visura storica per immobile – N.C.E.U. Comune di Blera foglio 11 p.lla 1705 sub. 8
- Planimetria catastale ufficiale – N.C.E.U. Comune di Blera foglio 11 p.lla 1705 sub. 4
- Planimetria catastale ufficiale – N.C.E.U. Comune di Blera foglio 11 p.lla 1705 sub. 8

(All. 1 Documentazione catastale)

Quesito n. 3 (Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti...omissis)

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U., verificava che agli atti era presente, unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile a firma del Notaio Enrico Siracusano, in Villafranca Tirrena, riferita al ventennio, per gli immobili oggetto di pignoramento.

IMMOBILI

- **abitazione di tipo civile** sita in Blera (VT), Via Bainsizza n° 2, distinta al N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 11 p.lla 1705 sub. 8 categoria A/2 classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 105, totale escluse aree scoperte mq. 103 rendita € 348,61 piano 2 interno 4.

- **locale rimessa/autorimessa** sito in Blera (VT), Via Bainsizza n° 12, distinto al N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 11 p.lla 1705 sub. 4, categoria C/6 classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq rendita € 18,08 piano terra.



ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE

proprietà per 1/2.

proprietà per 1/2.

STORIA ULTRAVENTENNALE

- In data 06 agosto 1970 per atto del Notaio Fausto Ventriglia rep. 15402 registrato a Viterbo in data 22/08/1970 al n° 3479 mod. 1° e debitamente trascritto, il costruttore

, vendeva ai coniugi

due immobili così descritti in tale atto:

- a) un appartamento sito in Blera al piano secondo, composto da tre camere, cucina e servizi
- b) un vano ad uso ripostiglio sito in Blera al piano terra.

Tali unità immobiliari urbane erano in corso di accertamento come da modello 1 rispettivamente al n° 378276 (abitazione) e n° 1604328 (vano uso ripostiglio).

Attualmente tali schede catastali sono censite rispettivamente:

- N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 11 p.lla 1705 sub. 8 (abitazione) – ex particella 759 sub. 8
 - N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 11 p.lla 1705 sub. 4 (rimessa) – ex particella 759 sub. 4.
- (vedi atto di provenienza ultraventennale in allegato)

In data 04/02/1986 è deceduto il Sig. . Denuncia di successione n° 30 vol. 725 dell'Ufficio del Registro di Viterbo del 24/08/1987 trascritta il 16/09/1987 al n° 8192 di formalità.

Lasciando quali eredi la e i due figli

- In data 14/12/1999 per atto del Notaio Imparato Giorgio rep. 21087 debitamente registrato e trascritto,

vendevano al Sig. (in comunione legale dei beni
gli immobili oggetto del presente pignoramento.

- In data 16/06/2005 per atto del Notaio Vitiello Francesco rep. 1171 debitamente registrato e trascritto, il Sig. vendevano

al Sig. ed alla
gli immobili oggetto del presente pignoramento.

In data 20/07/2005 per atto del Notaio Vitiello Francesco rep. 1249 debitamente registrato e trascritto, il Sig trasferivano la nuda proprietà, riservandosi il

diritto di usufrutto, degli immobili oggetto di pignoramento al Sig.

ed alla



- In data 08/05/2007 per atto del Notaio Misiti Fernando rep. 5984 debitamente registrato e trascritto, il
trasferivano la nuda proprietà al
, degli immobili oggetto del presente pignoramento, si rileva
che a questa data sono proprietari ciascuno per
1/2 di nuda proprietà e 1/2 di usufrutto.
- Infine in data 25/10/2007 per atto del Notaio Sbroli Fulvio rep. 164195 debitamente registrato e
trascritto, il Sig. vendevano gli immobili distinti al
N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 11 p.lla 1705 sub. 8 (abitazione) – ex particella 759 sub. 8
ed al N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 11 p.lla 1705 sub. 4 (rimessa) – ex particella 759 sub.
4. al Sig. ed alla Sig.ra
(entrambe liberi da vincoli matrimoniali).

Si rileva al momento della redazione della certificazione notarile agli atti non risultava essere trascritta
l'accettazione tacita di eredità del decuius Sig. deceduto in data 04/02/1986.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dal sottoscritto
C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità per immobile “N.C.E.U. del Comune di
Blera al foglio 11 p.lla 1705 sub. 8”
- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità per immobile “N.C.E.U. del Comune di
Blera al foglio 11 p.lla 1705 sub. 4”
- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità per immobile “N.C.E.U. del Comune di
Blera al foglio 11 p.lla 759 sub. 8”
- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità per immobile “N.C.E.U. del Comune di
Blera al foglio 11 p.lla 759 sub. 4”

(All. 2 Atto di provenienza ultraventennale e documentazione ipocatastale)

Quesito n. 4 *(Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni
pregiudizievoli...omissis)*

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **ISCRIZIONE** del 12/11/2007 – Registro Particolare 4113 Registro Generale 21732
Pubblico Ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 164196/30416 del 25/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 2) **TRASCRIZIONE** del 24/10/2016 – Registro Particolare 10829 Registro Generale 14484
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO
Repertorio 1515 del 12/09/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Quesito n. 5 (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene...omissis)

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni relativo alla particella 1705 foglio 11 del Comune di Blera (VT).

(All. 3 Estratto di mappa catastale)

Quesito n. 6 (Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato...omissis)

Il Comune di Roma Capitale ha certificato che il Sig. _____ risulta di stato civile libero per cui non ha contratto matrimonio o unione civile.

Il Comune di Trasacco ha certificato che la Sig.ra _____ ha contratto matrimonio con il Sig. _____ in data 13/07/1980. Si rileva che alla data di acquisto degli immobili oggetto del pignoramento la Sig.ra _____ ha dichiarato di essere vedova.

(All. 4 Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio - Certificato di stato libero)

Quesito n. 7 (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato...omissis)**DESCRIZIONE DELL'INTERO FABBRICATO:**

Gli immobili oggetto del presente pignoramento fanno parte di un edificio plurifamiliare di tipo isolato sito nel Comune di Blera (VT) Via Bainsizza n° 2, in zona adiacente il centro storico (circa 200mt) ed è composto nella sua totalità da n. 5 abitazioni (dal piano terra al piano 2°) e n° 4 locali rimessa/autorimessa al piano terreno

L'intero fabbricato risulta ultimato, presenta struttura portante in muratura con finitura in parte a tinteggiatura e in parte a muratura a faccia vista, solai latero cementizi. La copertura del fabbricato è a terrazza. Esternamente sono presenti evidenti segni di vetustà e lesioni degli intonaci perimetrali. (vedi foto allegate). Di tale situazione di degrado si terrà conto nella stima appresso indicata.

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE:

L'appartamento posto al piano 2° è raggiungibile dalla scala comune alla quale si accede tramite il vialetto pedonale esterno pavimentato. Accedendo dal portone dell'abitazione si trova un ingresso/disimpegno dal quale si arriva alla varie stanze tra cui la cucina, il soggiorno con balcone, le due camere, il ripostiglio ed il servizio igienico.

Il portone di ingresso all'appartamento è in legno, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni (finestre e porta finestra) sono in alluminio con doppio vetro e dotati di tapparelle.

Le pareti interne di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate, a differenza del bagno e della zona cottura che hanno parte delle pareti rivestite in maioliche.



Le pavimentazioni di tutti gli altri ambienti sono in gres porcellanato in buono stato.

Gli impianti presenti all'interno dell'appartamento sono quello idrico e sanitario, riscaldamento, elettrico, antenna tv, citofonico e telefonico. La caldaia a gas è installata all'esterno nel balcone, i termosifoni dei vari ambienti sono in ghisa.

Il balcone presenta pavimentazione in piastrelle di clinker e ringhiera metallica.

All'interno dell'appartamento nel vano camera in prossimità della parete delimitante l'esterno sono presenti tracce di umidità dovute presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua inoltre sono presenti alcune piccole crepe nella parete del disimpegno, al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare a che epoca potessero risalire e se fossero aumentate nel corso degli anni.

L'appartamento ha una superficie netta di circa 85 mq più il balcone di circa 6 mq.

L'appartamento confina per un lato verso un'altra abitazione, parte verso la scala condominiale mentre tre lati si affacciano verso l'esterno.

DESCRIZIONE DEL LOCALE RIMESSA/AUTORIMESSA:

Il locale rimessa/autorimessa al piano terra è accessibile esternamente dalla stretta area comune posta nel retro-prospetto. Si rileva che l'accesso alle autovetture sembrerebbe scomodo.

Accedendo dalla porta di ingresso esterna, si trova un unico locale non dotato di finestra.

La porta di ingresso è di tipo serranda metallica. Le pareti interne sono tutte inonacate e tinteggiate. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato. L'unico impianto presente è quello elettrico.

Il locale rimessa/autorimessa ha una superficie netta di circa 15 mq e confina per tre lati verso altri locali e un lato verso l'area comune.

(All. 5 Documentazione fotografica)

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...omissis)

Dall'esame dei documenti e dalle indagini eseguite in fase di sopralluogo è emerso che la descrizione dei beni attuali e quella contenuta nel pignoramento sembrerebbero essere conformi.

L'unica difformità è stata rintracciata nell'attuale indirizzo: Via Bainsizza n° 2 per quanto riguarda l'abitazione e n° 12 per quanto riguarda l'autorimessa/rimessa mentre negli atti depositati, nella visura e planimetria catastale è riportato Località La Chiusa.

Si rileva comunque che sebbene l'indirizzo contenuto nel pignoramento non corrisponda a quello attuale, le altre descrizioni ed i confini consentono comunque l'individuazione dell'immobile in oggetto.

Quesito n. 9 (Verifichi se vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale...omissis)

Il sottoscritto C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Servizi Catastali e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Blera (VT), ha constatato varie difformità tra lo stato dei



luoghi, accertato in fase di sopralluogo, e i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Blera (VT).

Difformità Abitazione al piano secondo:

- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Tamponatura solamente interna della finestra del vano soggiorno
- Assenza rispetto al progetto approvato della porta finestra del camera per accesso al balcone
- Diversa conformazione del balcone relativo al vano soggiorno
- Diverso posizionamento della finestra del vano camera sullo stesso lato
- Realizzazione di gradini esterni posti all'ingresso del piano terra

Tali difformità, che andrebbero regolarizzate prima della vendita, risulterebbero sanabili tramite presentazione di:

- Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria (S.c.i.a. in sanatoria)
- Accertamento di compatibilità paesaggistica per i vincoli paesistici

Il costo presumibile da sostenere può essere stimato forfettariamente in € 5.000,00 comprensivi delle sanzioni amministrative previste, salvo eventuali ulteriori sanzioni stabilite dagli Uffici preposti; tale somma in fase di stima verrà decurtata dall'importo finale.

Al momento del sopralluogo è stata verificata la tamponatura interna della finestra del vano soggiorno (difforme dalla concessione edilizia e della planimetria catastale), l'intervento ritenuto più idoneo dal sottoscritto sarebbe quello di ripristinare lo stato di progetto ovvero la riapertura della stessa.

Il costo presumibile da sostenere per la demolizione della tamponatura e i ripristini delle finiture interne può essere stimato forfettariamente in € 2.000,00 che verranno detratti dall'importo finale di stima.

Difformità Rimessa/Autorimessa al piano terreno:

- Diversa distribuzione degli spazi interni (rispetto la concessione edilizia)

Si ritiene importante rilevare che la Concessione Edilizia originaria presentava per quanto riguarda il locale rimessa/autorimessa un unico ambiente (privo di partizioni interne) mentre già dal momento del primo accatastamento ed anche della prima vendita dal costruttore la consistenza veniva trasferita come presente allo stato attuale ovvero suddiviso in varie porzioni vendute separatamente. Stessa situazione per l'abitazione al piano secondo la quale nella Concessione Edilizia veniva rappresentata erroneamente con una camera con balcone, un disimpegno, un ripostiglio appartenenti alla stessa, mentre tali vani sono da sempre appartenuti all'unità limitrofa, vedi anche la descrizione nel primo atto di compravendita che riporta *a) un appartamento sito in Blera al piano secondo, composto da tre camere, cucina e servizi.*

(All. 6 Planimetrie degli immobili con sovrapposizione grafica)

Quesito n. 10 *(Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa "infra" anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate...omissis)*

Sulla base della documentazione acquisita e consultata si rileva che gli identificativi catastali relativi agli



immobili pignorati non comprendono porzione aliene, comuni o comunque non pignorate.

Si rileva che parte dell'area di corte del fabbricato distinta al N.C.E.U. del Comune di Blera foglio 11 particella 1705 (area urbana), come dichiarato anche dal Comune di Blera è adibita da oltre venti anni a strada pubblica (Via Bainsizza) ma che tale porzione non è mai stata frazionata e/o ceduta all'Amministrazione Comunale.

Quesito n. 11 *(Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria...omissis)*

Si rileva che il bene staggito con il presente pignoramento è pervenuto al debitore da un'unica consistenza originaria.

Quesito n. 12 *(Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali...omissis)*

Come meglio precisato nei quesiti precedenti le unità immobiliari oggetto di pignoramento presentano varie difformità ma non rispetto alle planimetrie catastali. Da aggiornare solamente la toponomastica delle unità riportata nelle planimetrie e nella visura. Tali planimetrie comunque non vengono aggiornate in quanto per la regolarizzazione delle difformità è necessario il rilascio di titoli abilitativi.

Di tale circostanza si è debitamente tenuto conto nella determinazione del valore venale degli immobili.

Quesito n. 13 *(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale...omissis)*

Il fabbricato dove si trovano ubicate le unità immobiliari oggetto della perizia *de quo* sono individuati all'interno della P.R.G. Delibera di Giunta Regionale n° 669 del 03/08/2007 - BUR Lazio Supplemento Ordinario n° 2 BUR 28 del 10/10/2007 in zona B1 Sature Conservazione dei Volumi.

(All. 7 Stralcio P.r.g. del Comune di Blera)

Quesito n. 14 *(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità...omissis)*

Il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia, è stato realizzato in base alla Concessione protocollo n° 1453 del 13/08/1968 e successiva Variante in corso d'opera pratica n° 1702 del 24/10/1969. In base a quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Blera non risulta essere stato richiesto e/o rilasciato il certificato di agibilità.

Per quanto riguarda le difformità in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia si veda la risposta al precedente "Quesito n° 9"

(All. 8 Titoli Abilitativi)

Quesito n. 15 *(Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono... omissis)*

In base a quanto rintracciato presso l'Ufficio Tecnico del Comune Blera non risultano essere presenti istanze di condono.



Quesito n. 16 (Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione...omissis)

Il Comune di Blera – Ufficio Patrimonio ha attestato che le unità immobiliari distinte al Comune di Blera foglio 11 particella 1705 sub. 4 e 8 non risultano comprese tra le aree di uso civico gestite dal Comune di Blera e che la presenza dell'uso civico deve essere certificata per quanto di competenza dall'Università Agraria di Blera.

Lo stesso Ufficio del Comune di Blera ha attestato che le suddette unità immobiliari non risultano oggetto di servitù pubbliche ad esclusione di una parte dell'area di pertinenza del fabbricato (area urbana particella 1705) adibita da oltre venti anni a strada pubblica (Via Bainsizza).

Come da analisi territoriale redatta dal Dott. Ranucci Antonella, Agronomo di Viterbo e Perito Demaniale della Regione Lazio incaricata per la verifica dell'eventuale presenza di usi civici riguardanti le unità immobiliari e l'area sulla quale sorge il fabbricato, la stessa ha affermato che: *“..il terreno distinto al foglio 11 del Comune di Blera particella 1705 ente urbano della superficie di Ha 0.05.52 comprensivo del manufatto sopra edificato come riportato nell'allegata cartografia, e qualsiasi altra particella derivante da frazionamento della stessa, è **LIBERO DA USI CIVICI...**”*

(All. 9 Comunicazione del Comune di Blera riguardo gli usi civici)

(All. 10 Analisi territoriale del Dott. Ranucci Antonella riguardo gli usi civici)

Quesito n. 17 (Indichi l'importo annuo delle spese fisse, di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate...omissis)

Tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili oggetto del presente pignoramento e delle caratteristiche costruttive nonché della loro ubicazione, si ritiene che i costi di manutenzione ordinaria possano essere quantificati nella cifra omnicomprensiva somma di € 300,00 circa annue.

In base a quanto rilevato al momento del sopralluogo ed in base a quanto dichiarato da altri condomini ivi abitanti, gli immobili in oggetto non sono compresi all'interno di edificio con condominio costituito e non risultano essere presenti spese di manutenzione straordinaria già deliberate in assemblea ne è disponibile documentazione circa eventuali spese condominiali arretrate.

Quesito n. 18 (Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...omissis)

Per dare risposta a quanto richiesto è opportuno tener presente la configurazione dello stato dei luoghi e dei cespiti oggetto di pignoramento.

Il presente pignoramento è composto da un appartamento al piano secondo ed un locale rimessa/autorimessa al piano terreno, quindi strettamente correlati fra loro, anche per la loro funzionalità.

In base alle motivazioni suddette, per la vendita, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO, costituito da:

- **Abitazione di tipo civile al piano secondo con locale rimessa/autorimessa al piano terreno così**



identificati:

abitazione di tipo civile sita in Blera (VT), Via Bainsizza n° 2, distinta al N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 11 p.lla 1705 sub. 8 categoria A/2 classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 105, totale escluse aree scoperte mq. 103 rendita € 348,61 piano 2 interno 4 con **locale rimessa/autorimessa** sito in Blera (VT), Via Bainsizza n° 12, distinto al N.C.E.U. del Comune di Blera al foglio 11 p.lla 1705 sub. 4, categoria C/6 classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq rendita € 18,08 piano terra.

Quesito n. 19 (Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda , in questo caso, alla formazione dei singoli lotti...omissis)

Come già descritto in precedenza gli immobili della procedura di cui trattasi, risultano pignorati nella loro interezza e più precisamente ai debitori eseguiti per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno ed unitamente per l'interno 1/1. Come da risposta al quesito precedente non si procede alla formazione di lotti.

Quesito n. 20 (Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene...omissis)

Da quanto appreso sul posto, durante il sopralluogo avvenuto tramite accesso forzoso, l'immobile risulta libero anche se all'interno vi sono presenti beni di proprietà degli attuali intestatari.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo all'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati presso tale ufficio contratti locazione o comodati d'uso relativi ai Sig.ri in qualità di locatori.

(All. 11 Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate)

Quesito n. 21 (Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato...omissis)

Tenuto conto dello stato di conservazione degli immobili, dell'ubicazione e caratteristiche costruttive e ogni altra circostanza concomitante, sulla scorta delle indagini di mercato esperite presso agenzie immobiliari operanti nella zona, si ritiene che il più probabile valore di locazione mensile sia pari a:

Abitazione (mq 85 x € 3,50/mq)+Rimessa/Autorimessa (mq 15 x € 3,00/mq) = € 297,50 + € 45,00 = € 342,00
in cifra tonda

Quesito n. 22 (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione...omissis)

Tale quesito non risulta essere pertinente.

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...omissis)



Escussi gli Uffici Tecnici del Comune di Blera è emerso che sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità. Durante il sopralluogo, sentiti gli altri condomini non risulterebbero presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

Il Comune di Blera ha attestato che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate ricade in parte come da PTPR della Regione Lazio all'interno dell'area di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto [D. Lgs 42/2004, art. 142 comma 1 lett. M) e art. 13 della L.R. 24/1998] nonché, per l'intero all'interno della fascia della profondità di 150 metri degli “insediamenti urbani storici” (art. 134 comma 1, D. Lgs 42/2004). Inoltre come da P.R.G. vigente parte della particella 1705 del foglio 11 ricade nell'area di rispetto del vincolo cimiteriale.

Per la restante risposta al presente quesito si veda la risposta al “Quesito n°16”.

(All. 12 Comunicazione del Comune di Blera riguardo i vincoli)

Quesito n. 24 *(Determini il valore dell'immobile):*

L'elaborazione della stima del bene oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato. Allo scopo sono stati eseguiti due diversi metodi di stima:

- metodo comparativo e/o sintetico;
- metodo analitico attraverso la capitalizzazione del reddito.

La stima determinata secondo il metodo analitico è stata necessaria al fine di accertare la bontà dei risultati di stima secondo il metodo sintetico/comparativo.

Metodo comparativo e/o sintetico

Data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq. di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq. è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

- Dati provenienti da elementi forniti da agenzie immobiliari che operano nella zona (es. Blera Mediazioni – Immobiliare Deca):

I prezzi di mercato riferiti a recenti compravendite si aggirano da € 600,00-900,00/mq in stretta correlazione alla superficie coperta, per abitazione in normale condizioni di statica e manutenzione ed € 300,00-600,00/ mq per box rimesse, autorimesse singole.

- Dati provenienti da elementi rilevati sull'osservatorio dei valori immobiliari presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate:

Da € 700,00 min - € 1.000,00 max per abitazioni civili in normale stato conservativo



Da € 500,00 min - € 700,00 max per box in normale stato conservativo

- Dati provenienti da elementi rilevati sull'archivio della CCIAA di Viterbo:

Da € 1.000,00-1.250,00/mq per abitazioni nuove o ristrutturate (in diminuzione)

Da € 500,00-600,00/mq per abitazioni in buono stato abitabili (in diminuzione)

Da € 300,00-400,00/mq per abitazioni da ristrutturare (in diminuzione)

Da € 350,00-750,00/mq per box singoli (in diminuzione)

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione e qualità degli impianti tecnologici e della vetustà, carenza di manutenzione visionata al momento del sopralluogo può essere verosimilmente valutato in € 800,00 al mq.

La superficie commerciale per gli immobili ad uso residenziale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nel DPR 138/98 e della norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale dei beni di proprietà dell'esecutato, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo, è data dal valore calcolato come segue:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup. Comm.le</i>
Residenziale	85,00 (ut.)	110%	93,00
Balconi	6,00	25%	1,00
Garage	15,00	50%	7,00
	<i>Superficie totale commerciale</i>		<i>mq. 101,00</i>

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento è dato dal seguente calcolo:

101,00 mq x 800,00 € /mq = **€ 80.800,00** (1° valore rappresentativo)

Metodo analitico attraverso la capitalizzazione del reddito.

Come già accennato in precedenza al fine di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la capitalizzazione dei redditi, necessaria a verificare la bontà dei risultati di stima secondo il metodo sintetico, è indispensabile conoscere gli elementi economici per raggiungere tale scopo e precisamente:

- Reddito da capitalizzare
- Saggio di capitalizzazione.

Sulla base del principio dell'ordinarietà, lo schema da seguire è il seguente:

- a) Ricerca del reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se fosse dato in locazione, sul posto in condizioni ordinarie e privo di attrezzature e arredamento
- b) Ricerca del saggio normale di capitalizzazione dell'immobile da stimare



Considerando che l'affitto dovrebbe essere pari al reddito lordo di un bene immobile, tale metodo consiste nel determinare il suo reddito in funzione del tasso lordo annuo mediamente richiesto al capitale investito in beni aventi analoga destinazione a quello in questione.

Tenendo conto che il canone di locazione annuo, al lordo delle imposte e spese di manutenzione straordinaria, di un immobile avente le caratteristiche analoghe a quello in esame è pari a:

Abitazione (mq 85 x € 3,50/mq)+Rimessa/Autorimessa (mq 15 x € 3,00/mq) = € 297,00 + € 45,00 = € 342,00
in c.t. x 12 mesi = € 4.104,00

al predetto importo andranno decurtate le imposte e le spese di manutenzione straordinaria che ammontano a circa il 30% per cui si ha:

€ 4.104,00 – 30% = € 2.872,80 (reddito netto annuo)

Tenendo altresì conto che il tasso normalmente richiesto per le suddette operazioni è del 3,5% si avrà:

$V=R/i$ dove V= Valore R= reddito netto annuo I = tasso di capitalizzazione

$V=R/i = 2.872,80 / 3,5\% = \text{€ } 82.080,00$ (2° valore rappresentativo)

Calcolo del più probabile valore di mercato (media ponderata)

Effettuando una media tra i valori rappresentativi ottenuti con i metodi di stima precedentemente descritti, si avrà che il più probabile valore di mercato è pari a:

Media ponderata:

Valore (€ 80.800,00 + € 82.080,00) / 2 = € 81.440,00 arrotondato ad € 81.000,00

Dal valore al comune commercio bisognerà poi decurtare le spese relative agli interventi indicati nella risposta al quesito n° 9. Pertanto si ha:

- Valore immobile € 81.000,00
- Spese per le sanatoria/compatibilità vincoli paesaggio: € 5.000,00
- Spese per gli interventi di ripristino della situazione come da titoli abilitativi: € 2.000,00

€ 83.000,00 – € 5.000,00 - € 2.000,00 = 74.000,00 € Valore dell'immobile defalcato delle spese

Quindi il valore al comune commercio sottratto delle spese è pari a :

€ 74.000,00 (Euro settantaquattromila/00)

La stima deve intendersi eseguita a corpo e non a misura.

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato, considerato dal C.T.U. quello più attendibile.

Quesito n. 25 (Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate...omissis)

L'indicazione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono già contenute nella risposta al precedente quesito n° 24.



Quesito n. 26 (Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato...omissis)

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati a ridosso del centro storico del Comune di Blera nella prima periferia. A giudizio del sottoscritto le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato riguardano molteplici famiglie anche con figli che hanno bisogno spazi e amano abitare in un'area limitrofa al centro del paese. Non va dimenticato il fatto che l'unità immobiliare dispone di un locale rimessa/autorimessa che ne aumenta l'appetibilità sul mercato.

Quesito n. 27 (Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c....omissis)

Non risulta presente alcun contratto di locazione.

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...omissis)

Il sottoscritto ritiene, con la presente, di avere dato risposta a tutti i quesiti posti e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Quesito n. 29 (Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa...omissis)

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto prima dell'udienza fissata per il giorno 30 aprile 2020 a spedire tramite posta raccomandata A/R o posta elettronica certificata, copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito n. 30 (Depositati 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 completo di tutti gli allegati...omissis)

La presente relazione si compone di 22 (venti) pagine dattiloscritte corredata da 13 (tredici) allegati e viene consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo sia in forma cartacea debitamente rilegata e completa di allegati, nonché preventivamente in modalità telematica PCT.

Quesito n. 32 (Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato...omissis)

E' stata predisposta e consegnata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo la copia dell'elaborato sia in forma cartacea che in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

Quesito n. 33 (Allegghi alla relazione documentazione fotografica...omissis)

La documentazione fotografica è stata predisposta in separato ed allegata al presente elaborato peritale.



Quesito n. 34 (Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene...omissis)

Il quadro sinottico è stato predisposto in separato ed allegato in triplice copia.

(All. 13 Quadro sinottico)

Quesito n. 35 (Allegati alla relazione : a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, c. copia della concessione edilizia 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):

Di seguito vengono elencati gli allegati alla presente relazione.

Allegati:

All. 1 – Documentazione catastale

All. 2 – Atto di provenienza ultraventennale e documentazione ipocatastale

All. 3 – Estratto di mappa catastale

All. 4 – Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio – Certificato di stato libero

All. 5 – Documentazione fotografica

All. 6 - Planimetrie degli immobili con sovrapposizione grafica

All. 7 – Stralcio P.R.G. del Comune di Blera

All. 8 – Titoli Abilitativi

All. 9 – Comunicazione del Comune di Blera riguardo gli usi civici

All. 10 – Analisi territoriale del Dott. Antonella Ranucci riguardo gli usi civici

All. 11 – Comunicazione dell’Agenzia delle Entrate

All. 12 – Comunicazione del Comune di Blera riguardo i vincoli

All. 13 – Quadro Sinottico

Il C.T.U.

