

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE N. 222/2016

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

REVISIONE DEL 14/04/2021

UDIENZA DEL 24/06/2021

CREDITORI:

BANCA LAZIO NORD

CERVED CREDIT MANAGEMENT

DEBITORE ESECUTATO:

████████████████████

GIUDICE:

Dott. Antonino Geraci

CUSTODE:

Dott.ssa Basile Alessandra

TECNICO INCARICATO:

Geom. Marco Trisolini



## RELAZIONE INTEGRATIVA

Come disposto dal G.E. nell'udienza del 29/04/2020 si procede alla revisione della perizia di stima precedentemente predisposta togliendo quanto riguarda il lotto 2 che individuava i beni per cui è stata dichiarata l'inefficacia del pignoramento.

## PREMESSA

Con riferimento alla procedura in oggetto, il sottoscritto Geom. Marco Trisolini con studio professionale in Viterbo, Via Vicenza n. 78, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1499, viene convocato presso il Tribunale di Viterbo per il giorno 30/03/2017 ove, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, presta giuramento secondo la formula di rito. Il Giudice dell'esecuzione assegna all'esperto nominato il seguente incarico:

- 1) **verific**hi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accettando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti;



specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva



dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

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

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

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

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima



dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche a 1/10  
luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la  
detenzione del bene 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. 21marzo1978, n.59, converti in L. 18 maggio 1978, n.191;  
qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con  
data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data  
fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del  
proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il  
valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti  
diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo  
utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del  
debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e  
verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa  
coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del  
provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla  
data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta  
con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre  
opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del  
pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda  
proprietà;

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri  
di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura  
condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero  
saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti



demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 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](http://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;

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

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

28) **fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;



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;**

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 del quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti alla perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

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

33) **allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori,**



parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) **provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all' ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.**

35) **Alleghi alla relazione:**

a. **la planimetria del bene;**

b. **la visura catastale attuale;**

c. **copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;**

d. **copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto 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.**

Lo scrivente, al fine di espletare l'incarico affidatogli, coadiuvandosi con il custode nominato Dott. Marco Santoni (poi sostituito con la Dott.ssa Alessandra Basile), effettuò il necessario accesso all'immobile pignorato il giorno 02/01/2018 (ALL. 0) per poter acquisire direttamente gli elementi necessari alla stima del bene. L'immobile pignorato è stato univocamente identificato sul posto in base alla documentazione in atti.

Si è provveduto al rilievo delle unità immobiliari al fine di calcolarne l'esatta consistenza ed individuare eventuali difformità con lo stato catastale, urbanistico ed edilizio.



## LOTTO UNICO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da abitazione posta ai piani primo e secondo nel Comune di Viterbo, frazione di Grotte Santo Stefano, Via della stazione n. 61, censita al Catasto Fabbricati al foglio 37, particella 243, sub 8, categoria A/2, classe 2, vani 8,5, rendita € 636,53. La superficie calpestabile utile è di 154,80 m<sup>2</sup>, la superficie commerciale complessiva è di 192,70 m<sup>2</sup>.

Sono presenti diverse difformità tra lo stato attuale e lo stato autorizzato e catastale e sono stati computati i costi per la sanatoria ed i ripristini necessari.

Il valore complessivo del lotto, al netto di oneri e costi per la regolarizzazione, è stato stimato in € 127.700,00.

## LOTTO UNICO

### SI FORNISCE RISPOSTA AI QUESITI ASSEGNATI

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:*

Esaminata e verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., depositata sotto forma di certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari oltre all'estratto di mappa con individuazione del bene pignorato, risulta completa e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.



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;

Effettuate le visure catastali aggiornate (ALL.1) presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo – Ufficio Catasto, si accerta e verifica la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

Immobili individuati al Catasto Fabbricati Comune di Viterbo:

Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
37	243	8	4	A/2	2	8,5 vani	250 m <sup>2</sup>	€ 636,53
indirizzo		Via della strazione n. 61; Piano 1-2						

Intestati attuali

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1
Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.			

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;



Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di pubblicità immobiliari, effettuando ispezione ipotecaria ordinaria (ALL. 2), si verificano gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, che si reperisce in copia presso l'Archivio Notarile distrettuale di Viterbo.

Si indicano di seguito 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:

- Atto di compravendita del 20/03/2003, Notaio FABRIZIO FORTINI, repertorio n. 27166 raccolta n. 14201; trascritto il 10/04/2003 a Viterbo, Registro Particolare 5241 Registro Generale 5242 (ALL. 3); con cui le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 37 particella 243 sub 3 categoria A/4 e sub 4 categoria A/4, giungevano al Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 da [REDACTED] (ALL. 3);
- Atto di donazione del 03/01/1989, Notaio GIUSEPPE BENIGNI, repertorio n. 38668 raccolta n. 7517; trascritto il 01/02/1989 a Viterbo, Registro Particolare 1513 Registro Generale 1235 (ALL. 4); con cui le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 37 particella 243 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5, giungevano al Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 da [REDACTED] e per la quota di 1/2 da [REDACTED] (ALL. 4).

Si segnalano le seguenti variazioni catastali:

- L'attuale unità immobiliare subastata censita al Catasto Fabbricati al Foglio 37, particella 243, sub 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 636,53, deriva da variazione nel classamento del 19/04/2007 protocollo n. VT0107035 in atti dal 19/04/2007 per VARIAZIONE RETTIFICA D'UFFICIO, originariamente censita al



Catasto Fabbricati al Foglio 37, particella 243, sub 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 943,82;

- L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 37, particella 243, sub 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 943,82, deriva da variazione del 25/08/2003 protocollo n. VT0123921 in atti dal 02/09/2004 per CONFERMA CLASSAMENTO, originariamente censita al Catasto Fabbricati al Catasto Fabbricati al Foglio 37, particella 243, sub 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 636,53;
- L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 37, particella 243, sub 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 636,53, deriva da variazione del 25/08/2003 protocollo n. 112637 in atti dal 25/08/2003 per FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE, originariamente censita al Catasto Fabbricati al Foglio 37, particella 243, sub 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 172,70 E al Foglio 37, particella 243, sub 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 194,29.
- Le unità immobiliari censita al Catasto Fabbricati al Foglio 37, particella 243, sub 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 172,70 E al Foglio 37, particella 243, sub 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 194,29, derivano da variazione del 01/01/1994 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

(ALL. 5)

**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):**

Sulla base della documentazione in atti, costituita da certificato notarile, e delle ispezioni ipotecarie effettuate sul bene pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



- Iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, all'Ufficio Provinciale di Viterbo del 01/08/2005 Registro Particolare 2439, Registro Generale 14870 contro Giannisi Andrea giusto Atto Notaio LUCIANO D'ALESSANDRO del 28/07/2005 repertorio n. 451109 raccolta n. 31135;  
Comunicazione n. 2280 del 03/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/01/2008;  
Cancellazione totale eseguita in data 04/11/2008 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40-bis DLgs 385/1993);
- Iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, all'Ufficio Provinciale di Viterbo del 01/09/2007 Registro Particolare 3184, Registro Generale 19829 a favore della BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Arezzo (AR), e contro Giannisi Andrea giusto Atto Notaio LUCIANO D'ALESSANDRO del 31/08/2007 repertorio n. 473849 raccolta n. 35781;
- Iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, all'Ufficio Provinciale di Viterbo del 25/11/2008 Registro Particolare 3747, Registro Generale 19829 a favore della BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Arezzo (AR), e contro la ALL. FER. COSTRUZIONI F.LLI GIANNISI ROBERTO E ANDREA S.N.C. e Giannisi Andrea giusto Atto Notaio FABRIZIO FORTINI del 24/11/2008 repertorio n. 40538 raccolta n. 23666;  
Annotazione n. 1945 del 11/08/2010 per proroga di conto corrente ipotecario;
- Iscrizione di ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, all'Ufficio Provinciale di Viterbo del 04/08/2010 Registro Particolare 2731, Registro Generale 13838 a favore della BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Arezzo (AR), e contro la [REDACTED] e [REDACTED], giusto Atto Notaio FABRIZIO FORTINI del 03/08/2010 repertorio n. 44769 raccolta n. 26829;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, all'Ufficio Provinciale di Viterbo del 28/04/2012 Registro Particolare 730, Registro Generale 6968 a favore



della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOPVA PER AZIONI con sede in Viterbo (VT), e contro la [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], giusto decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VITERBO del 16/05/2012 repertorio n. 607;

- Trascrizione di pignoramento all'Ufficio Provinciale di Viterbo del 03/10/2016 Registro Particolare 10044, Registro Generale 13324 a favore di REV GESTIONE CREDITI S.P.A. con sede in Roma (RM), e contro la [REDACTED] e [REDACTED], giusto Atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP – TRIBUNALE DI VITERBO del 01/08/2016 repertorio n. 1197.

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;

Viene acquisito estratto di mappa catastale (ALL. 6) e planimetria catastale (ALL. 7) relativamente al LOTTO 1: abitazione sita in Comune di Viterbo, Frazione Grotte Santo Stefano, Via della Stazione n. 61;

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);

Consultati i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutato [REDACTED] lo stesso risulta sposato, in regime di separazione dei beni, con [REDACTED] [REDACTED] (ALL. 8)



Consultati i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutato lo stesso risulta residente in [REDACTED] (ALL. 9)

Consultati i registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutato lo stato di famiglia dello stesso risulta composto dal solo esecutato. (ALL. 9)

Consultato il registro delle imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo la società esecutata [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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):

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Viterbo, frazione di Grotte Santo Stefano, in Via della stazione n. 6, in zona residenziale all'interno del centro abitato lungo la via che collega il centro del paese alla locale stazione ferroviaria, come visibile da orto-foto satellitare (ALL. 11).

L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 37, particella 243, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 636,53, confina a nord con abitazione censita alla particella 242, ad est con abitazione censita alla particella 245, a sud con Via della stazione e ad ovest con via comunale senza nome.

Attualmente per accedere all'immobile è stata realizzata scalinata esterna in muratura e c.a. sulla via comunale senza nome. Per tale operano non è stata richiesta autorizzazione alcuna e sarà quindi necessario ripristinare lo stato antecedente demolendo la struttura e riaprendo



il solaio in corrispondenza del soggiorno rendendo utilizzabile scalinata di accesso con ingresso su Via della Stazione n. 61.

L'appartamento oggetto di stima si sviluppa sui piani primo e secondo, comunicanti tra loro tramite scala interna in muratura, nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione all'interno mentre all'esterno è presente struttura di rivestimento in metallo e pannelli in materiale plastico di cui si deve prevedere la rimozione in quanto non autorizzata.

Le pareti esterne sono intonacate e rivestite come sopra specificato, gli infissi esterni sono in alluminio con taglio termico e doppio vetro, la copertura è a terrazzo non accessibile. Internamente le finiture sono di buona fattura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi interni sono in legno, i pavimenti sono in gress porcellanato, il rivestimento dei bagni e delle due cucine sono in maioliche, gli impianti sono sottotraccia e funzionanti.

Il piano primo, adibito a zona giorno, si presenta in buono stato di manutenzione. La disposizione interna attuale dei locali è la seguente: soggiorno con grande portafinestra di m<sup>2</sup> utili 43,68; cucina con portafinestra di m<sup>2</sup> utili 14,20; disimpegno senza finestra di m<sup>2</sup> utili 2,40; ingresso di m<sup>2</sup> utili 9,60; bagno con finestra di m<sup>2</sup> utili 4,08; ripostiglio senza finestre di m<sup>2</sup> utili 2,63, balcone di m<sup>2</sup> utili 8,30. Dal piano primo si accede, tramite scala in muratura, ad un piccolo ripostiglio posto al piano terra di m<sup>2</sup> utili 2,00 e da questo, tramite porta in metallo e vetro ad una chiostrina.

Il piano secondo, adibito a zona notte, si presenta in buono stato di manutenzione. La disposizione interna attuale dei locali è la seguente: camera con grande portafinestra di m<sup>2</sup> utili 20,16; camera con finestra di m<sup>2</sup> utili 13,04; camera con portafinestra di m<sup>2</sup> utili 15,36; bagno con portafinestra di m<sup>2</sup> utili 7,00; bagno con portafinestra di m<sup>2</sup> utili 11,20; spogliatoio senza finestre di m<sup>2</sup> utili 4,94; corridoio senza finestre di m<sup>2</sup> utili 4,50; balcone di m<sup>2</sup> utili 8,30; balcone di m<sup>2</sup> utili 4,20.

La copertura è a terrazzo attualmente non accessibile.

Si allega documentazione fotografica (ALL. 12).



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;

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme all'attuale e ne consente l'univoca e precisa identificazione. Non sono intercorse variazioni rilevabili.

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;

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza non corrisponde a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in quanto con Atto Notaio Fabrizio Fortini del 20/03/2003 repertorio n. 27.166 raccolta n. 14.201 l'esecutato acquistava "casa di abitazione posta ai piani primo e secondo composta di otto vani e mezzo catastali... Censita al N.C.E.U. al foglio 37 come segue: - particella 243 sub. 3 Via della Stazione, piano 1



Zona Censuaria 4, categoria A/4, classe 3, vani 4, RC Euro 172,70; - particella 243 sub. 4 Via della Stazione, piano 2 Zona Censuaria 4, categoria A/4, classe 3, vani 4,5. RC Euro 194,29". Attualmente, a seguito di interventi di ristrutturazione e fusione catastale, l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 37 particella 243 sub. 8 Via della Stazione n. 61, piano 1-2 Zona Censuaria 4, categoria A/2, classe 2, vani 8,5, Rendita Euro 636,53.

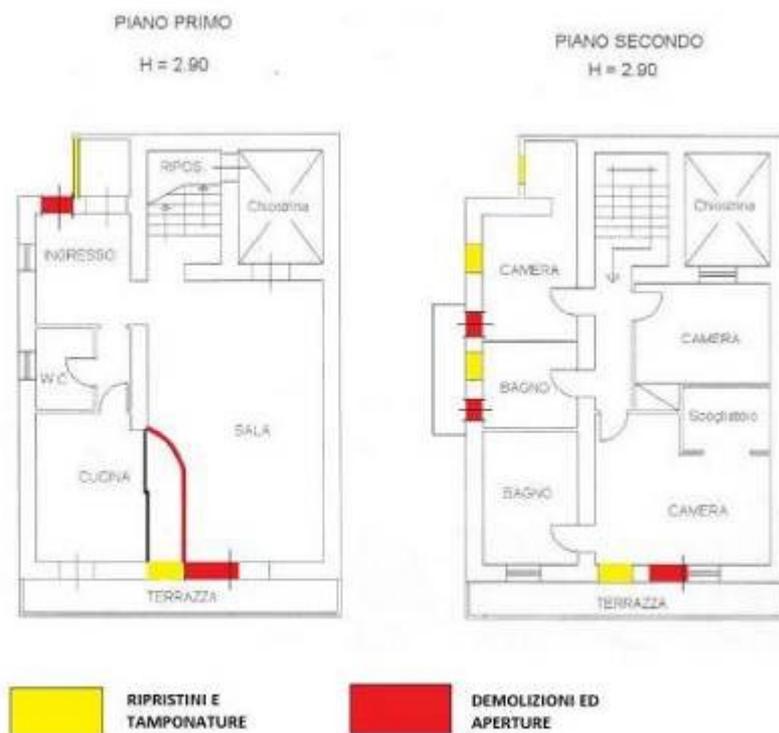
Lo stato attuale dell'unità immobiliare non trova corrispondenza con quello desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in diversi punti:

- 1) È presente una scala esterna che permette l'accesso all'unità immobiliare non riportata nella planimetria catastale;
- 2) La porta di ingresso al piano primo è spostata rispetto a quanto indicato in planimetria catastale ed un vano è stato chiuso ricavandone un ripostiglio;
- 3) Al piano primo il tramezzo di divisione tra la cucina e la sala presente in planimetria catastale non è presente allo stato attuale;
- 4) Le portefinestre di accesso al balcone del piano primo affacciante su Via della Stazione, allo stato attuale, sono due, di cui una molto grande, mentre in planimetria catastale sono presenti tre aperture;
- 5) Le portefinestre di accesso al balcone del piano secondo affacciante su Via della Stazione, allo stato attuale, sono due, di cui una molto grande, mentre in planimetria catastale sono presenti tre aperture;
- 6) Allo stato attuale è presente un balcone affacciante sulla via comunale senza nome con due portefinestre di accesso mentre nella planimetria catastale tale balcone non è riportato e sono invece presenti due finestre;
- 7) Nella planimetria catastale è presente una finestra affacciante sulla via comunale senza nome che allo stato attuale non risulta esserci.

Tali difformità sono da attribuirsi al mancato aggiornamento della planimetria catastale a seguito di lavori di ristrutturazione interna, varianti prospettiche e trasformazione del tetto in terrazzo.

Il tutto meglio rappresentato dal seguente elaborato grafico (ALL. 13).





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 e non risultano immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

È presente scalinata esterna in muratura di accesso all'unità immobiliare non presente in planimetria catastale realizzata in porzione di via comunale senza nome che dovrà essere demolita.

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;



L'immobile staggito non deriva da un'unica consistenza originaria frazionata o ceduta a terzi e non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Non si è potuto procedere alle necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto per variare la planimetria catastale agli atti sarebbe necessario titolo abilitativo.

Il costo per la variazione catastale è quantificato in € 1.000,00.

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

L'utilizzazione del bene pignorato è abitativa.

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;

La costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1967, come da planimetria catastale di primo accatastamento del 23/04/1959 e modificata a seguito del seguente titolo edilizio:



- Dichiarazione Inizio Attività 212/2005 del 29/03/2005 prot. n. 8903, per lavori di ristrutturazione interna, varianti prospettiche e trasformazione del tetto in terrazzo. Il fine lavori non è stato presentato. (ALL. 14)

Lo stato attuale presenta alcune difformità rispetto alle concessioni amministrative, non è presente dichiarazione di agibilità.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare non trova corrispondenza con quello autorizzato in diversi punti:

- 1) Allo stato attuale è presente una scalinata in muratura e c.a. realizzata su porzione di strada comunale senza nome che permette l'accesso all'unità immobiliare, tale scalinata non risulta presente nello stato autorizzato e non è possibile sanatoria;
- 2) Nei piccoli vani, sia al piano primo che al piano secondo, prospicienti l'attuale ingresso nello stato autorizzato è presente una finestra che allo stato attuale non è stata realizzata;
- 3) Nello stato autorizzato all'interno della chiostrina troviamo una scalinata di accesso alla terrazza di copertura, tale scalinata allo stato attuale non è stata realizzata e non è quindi possibile l'accesso alla terrazza;

Si dovrà quindi prevedere la presentazione di una pratica in sanatoria per regolarizzare le difformità rispetto allo stato autorizzato per quanto riguarda le difformità di prospetto relativamente alle due finestre non presenti allo stato attuale così come per la scalinata mai realizzata nella chiostrina. Per quanto riguarda la scalinata di accesso all'unità immobiliare questa risulta non sanabile in quanto realizzata su terreno non di proprietà dell'esecutato. Si dovrà quindi prevederne la demolizione ed il ripristino dello stato ante realizzazione. Per permettere l'accesso all'appartamento dovrà quindi essere ripristinata la scalinata che dall'ingresso posto al piano terra in Via della Stazione n. 61 porta al piano primo in corrispondenza della sala, tagliando una porzione di solaio esistente.

All'esterno è presente una struttura di rivestimento in metallo e pannelli in materiale plastico di cui si deve prevedere la rimozione in quanto non autorizzata.

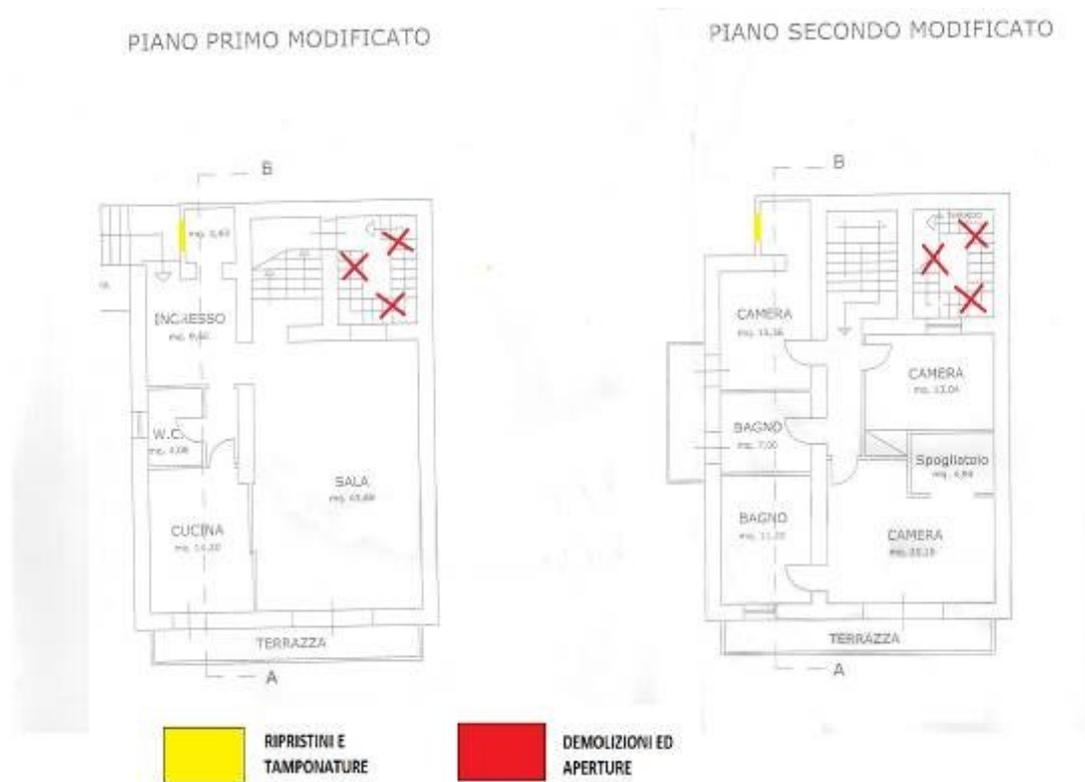


I costi della sanatoria sono quantificati in € 3.700,00,

I costi per il ripristino dell'ingresso originario e la demolizione della scalinata esterna esistente sono quantificati in € 8.000,00.

I costi per la rimozione della struttura di rivestimento sono quantificati in € 7.000,00.

Il tutto meglio rappresentato dal seguente elaborato grafico (ALL. 14).



Le difformità sopra elencate non sono state in alcun modo sanate e si dovrà quindi predisporre pratica di sanatoria per regolarizzare tali situazioni.

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; io 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;

Non è stata presentata alcuna istanza di condono edilizio.

Ai fini dell'eventuale istanza di condono che l'aggiudicatario possa presentare si dichiara che l'immobile pignorato si trova 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, è quindi possibile il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico né risultano affrancazioni. Il debitore pignorato ha sul bene diritto di proprietà.

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;

Si precisa che non è presente condominio.

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;



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

Per la vendita del bene pignorato si ritiene conveniente formare un lotto unico:

Abitazione sita in Comune di Viterbo, Frazione Grotte Santo Stefano, Via della Stazione n. 61, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 37, particella 243, sub 8, categoria A/2 vani 8,5;

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 a1la 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 è pignorati per l'intero.

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. 21marzo1978, n.59, converti 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;

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare come anche desumibile dallo stato



di famiglia prelevato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo in cui risultano residenti presso il bene pignorato la moglie dell'esecutato ed i tre figli. (ALL. 16)

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 bene risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

Si procede comunque alla stima del valore locativo dell'immobile:

	SUPERFICIE UTILE	Valore €/mq	VALORE LOCATIVO
Abitazione	154,80 m <sup>2</sup>	2,50	387,00 €

Si ha quindi un valore locativo del bene pignorato pari ad **€ 390,00** mensili.

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 al momento del sopralluogo non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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 esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.

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:

Per determinare il valore di mercato degli immobili si procede al calcolo della superficie commerciale di ogni singolo cespite per poi applicare un congruo valore per metro quadro e quindi un valore complessivo che sarà poi adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE



## ABITAZIONE

LOCALI	SUPERFICIE UTILE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione P1	78,60		90,00
Balcone P1	8,30	25%	2,07
Abitazione P2	76,20		90,00
Balconi P2	10,50	25%	2,63
Terrazzo copertura	80,00	10%	8,00
<b>TOTALE</b>			<b>192,70 m<sup>2</sup></b>

## CALCOLO VALORE

Analizzando specifiche fonti di mercato, come meglio identificate nel punto 25 e tenendo conto della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è individuato un valore normale al metro quadro di € 850,00.

Si ha quindi il seguente valore in condizioni di normalità:

	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/ m <sup>2</sup>	VALORE COMPLESSIVO
ABITAZIONE	192,70 m <sup>2</sup>	850,00	<b>163.795,00 €</b>

Il valore sopra individuato si deve quindi adeguare e correggere in riferimento alla specificità dell'unità immobiliare pignorata, abbiamo quindi i seguenti adeguamenti del valore:

- Per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto si computa una riduzione del valore del 5,00%;
- Per pratica di sanatoria finalizzata alla regolarizzazione dello stato attuale è stato computato un costo pari ad € 3.700,00;
- Per la variazione catastale necessaria ad allineare lo stato catastale allo stato attuale è stato computato un costo pari ad € 1.000,00;
- Per la mancanza di regolarità urbanistica del rivestimento esterno e della scalinata esterna, nell'impossibilità di sanare la situazione, per la demolizione della stessa ed



il ripristino dell'accesso originario, le opere necessarie al ripristino sono computate in € 15.000,00;

- Per lo stato d'uso e manutenzione, in considerazione delle porzioni esterne dell'immobile, si computa una riduzione del valore del 5,00%
- Per lo stato di possesso non si ravvisa necessità di operare adeguamenti del valore in quanto l'immobile risulta libero;
- Non sono presenti vincoli od oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non sono presenti spese condominiali insolute.

Operando gli adeguamenti e le riduzioni di cui sopra avremo il seguente valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

VALORE ORDINARIO	RIDUZIONI PERCENTUALI	VALORE INTERMEDIO	RIDUZIONI MONETARIE	VALORE DI MERCATO
163.795,00 €	10,00%	147.415,50	19.700,00 €	127.715,50 €
<b>VALORE ARROTONDATO</b>				<b>127.700,00 €</b>

Si ha quindi un valore complessivo ragguagliato di mercato di € 127.700,00.

*25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://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;*



Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato si adotta il criterio della stima comparativa monoparametrica in base al prezzo medio, ricercando recenti valori di scambio realizzatisi in zona per beni simili, consultando l'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio Immobiliare della CCIAA, estrapolando così un valore espresso in euro al metro quadro da prendere come riferimento. Vengono poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene in esame rispetto alla normalità.

#### COMPARATIVI PRESI IN ESAME

ANNUNCI IMMOBILIARI	PREZZO RICHiesto	SCONTO TRATTATIVA	VALORE COMPARABILE
Agenzia Landi Idea Casa Quadrilocale primo piano di 120 m <sup>2</sup> commerciali in mediocre stato di manutenzione, posto in zona centrale, con due balconi oltre a magazzino e garage	92.000,00 € 766,67 €/m <sup>2</sup>	10%	82.800,00 € 690,00 €/m <sup>2</sup>
Agenzia Immobiliare EdilCasali Casa con ingresso indipendente su due livelli di 140,00 m <sup>2</sup> commerciali in mediocre stato di conservazione, posto in zona centrale, con due balconi oltre a giardino e terrazza	75.000,00 € 535,71 €/m <sup>2</sup>	10%	67.500,00 € 482,14 €/m <sup>2</sup>
Agenzia Immobiliare Media-Re Appartamento di 82 m <sup>2</sup> commerciali completamente ristrutturato, posta in zona centrale	98.000,00 € 1.195,12 €/m <sup>2</sup>	10%	88.200,00 € 1.075,61 €/m <sup>2</sup>

#### OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

primo semestre 2018

	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazioni Civili In normale stato di manutenzione	700,00 €/ m <sup>2</sup>	1.100,00 €/ m <sup>2</sup>
Abitazioni Civili In ottimo stato di manutenzione	1.100,00 €/ m <sup>2</sup>	1.500,00 €/ m <sup>2</sup>

#### OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI CCIAA di Viterbo

secondo semestre 2017

	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
Abitazioni Nuove o ristrutturate	1.100,00 €/ m <sup>2</sup>	1.600,00 €/ m <sup>2</sup>



Abitazioni In buono stato abitabili	900,00 €/ m <sup>2</sup>	1.400,00 €/ m <sup>2</sup>
--	--------------------------	----------------------------

Relazione di stima Geometra Guancini Simone del 29/05/2008 in cui viene indicato un valore complessivo del bene pignorato pari ad € 315.000,00 (ALL. 17)

Analizzando le suelencate specifiche fonti di mercato e tenendo conto della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è individuato un valore normale al metro quadro di € 850,00

Viene quindi operata una decurtazione sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione esterno dell'immobile pari al 5,00% del valore, non vengono operate decurtazioni per i contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge in quanto l'immobile risulta libero;

*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;*

Data l'ubicazione, la consistenza e le caratteristiche del bene si ritiene che ci siano buone prospettive di utile collocamento sul mercato.

*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 sono presenti contratti di locazione (ALL. 18)

Viterbo, li 14/04/2021

il CTU  
Geom. Marco Trisolini

