

4.1 Sopralluogo del 17.02.2018

4.2 Indagini catastali

4.3 Indagini urbanistiche

4.4 Indagini ipotecarie

5. Relazione

5.1 Risposta al quesito 1

5.2 Risposta al quesito 2

5.3 Risposta al quesito 3

5.4 Risposta al quesito 4

5.5 Risposta al quesito 5

5.6 Risposta al quesito 6

5.7 Risposta al quesito 7

5.8 Risposta al quesito 8

5.9 Risposta al quesito 9

5.10 Risposta al quesito 10

5.11 Risposta al quesito 11

5.12 Risposta al quesito 12

5.12.1 Caratteristiche di zona e di mercato

5.12.2 Dati metrici

5.12.3 Metodologia di stima e quotazioni parametriche

5.12.4 Conteggi di stima

5.13 Risposta al quesito 13

5.14 Risposta al quesito 14

5.15 Risposta al quesito 15

5.16 Risposta al quesito 16

5.17 Risposta al quesito 17

5.18 Risposta al quesito 18

5.19 Risposta al quesito 19

- 5.20 Risposta al quesito 20
- 5.21 Risposta al quesito 21
- 5.22 Risposta al quesito 22
- 5.23 Risposta al quesito 23
- 5.24 Risposta al quesito 24
- 5.25 Risposta al quesito 25
- 5.26 Risposta al quesito 26
- 5.27 Risposta al quesito 27
- 5.28 Risposta al quesito 28
- 5.29 Risposta al quesito 29
- 5.30 Risposta al quesito 30
- 5.31 Risposta al quesito 31
- 5.32 Risposta al quesito 32
- 5.33 Risposta al quesito 33
- 5.34 Risposta al quesito 34

6. Conclusioni

7. Allegati

1. PREMESSA

All'Udienza del 06 Luglio 2018, il Giudice, Dott.ssa Chiara Serafini nominava il sottoscritto, Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni, con studio in Capranica (Vt) alla Piazzetta Andrea Vanni 1, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al numero 804, C.T.U. nell' Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, venivano formulati al C.T.U. i quesiti di seguito riportati ed il Giudice concedeva termine di 120 giorni per il deposito dell'elaborato peritale, successivamente prorogato **(Cfr. All.1)**.

2. QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c., assegna il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

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 effettuati nei 20 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 accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'acquisto 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 seguita ,specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subasati.
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'art.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 richiesta;
6. **consulti** i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o Residenza dell'esecutato (e/o il registro dell'impresa, nel cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato dello stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore).
7. **descriva**, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 etc);
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 contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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 dei luoghi,

descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso 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 staus quo ante operam (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10. segnali** *se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene comuni o comunque non pignorate (da specificarsi anche altresì graficamente), procedendo anche a frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziandone ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultano 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 abitativi;*
- 13. indichi** *l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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 corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino in 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 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; provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa

autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, 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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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 Legge 3 Giugno 1940, n°1078;
20. **accertarti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n°59, convertito in L.18 Maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare 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 esigenze primarie proprie coniuge e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**, si precisi che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso sia

occupato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca una 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 ottenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore 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 nuda proprietà);*

23. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertarti l'esistenza di vincoli o di 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 di 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 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 dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di beni 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. *segnali, in caso di contratto di locazione***, *l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*
- 27. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione , articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento**
- 28. *invii***, *a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R 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 o 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'art. 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 di osservazione al proprio elaborato**;

29. depositi , almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione di ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (oltre una copia uso ufficio);

30. intervenire 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;

31. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica)redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

32. 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 documenti in doppia versione – integrali e privacy – laddove siano presenti fotografie ritreanti volti di

persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)

33. provvedere a redigere su apposito foglio in triplice copia, adeguata e dettagliata 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 e al decreto di trasferimento;

34. allegare alla relazione:

- a) *la planimetria del bene,*
- b) *la visura catastale attuale,*
- c) *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in 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;*

3. ELENCO ALLEGATI

1. Nomina C.T.U. giuramento e quesito;
2. Atto di pignoramento (██), certificazione notarile visura storica per immobile e planimetria catastale generale (██) già presente in atti;
3. Verbali di sopralluogo
 - 3a Verbale di sopralluogo Custode **già presente in atti**
 - 3b Verbale di sopralluogo C.T.U. ;
4. Accesso agli atti Comune di Sutri e ritiro documentazione

5. Licenza di Costruzione Edilizia e Concessione edilizia in sanatoria
6. Documentazione catastale;
 - 6.a Visura
 - 6.b planimetria catastale
 - 6.c Visure ipocatastali;
7. Documentazione notarile
 - 7.a Atto di compravendita [redacted] Rep. n° [redacted]
Racc. n° [redacted] del [redacted];
 - 7.b Successione testamentaria Reg Gen N° [redacted] del [redacted]
 - 7.c Nota di Trascrizione Atto di compravendita Notaio Dott. [redacted]
n.RP [redacted]
 - 7d. Richiesta copia autentica Atto di compravendita Notaio Dott. [redacted]
[redacted] presso l'Archivio notarile di [redacted] Rep. [redacted] Racc. n° [redacted]
del [redacted]
8. Certificati di Residenza e Stato Civile;
9. Estratto di Matrimonio e separazione giudiziale
10. Quotazioni di riferimento (O. M. I.);
11. Elaborato fotografico prodotto dal C.T.U.
12. Certificato di Destinazione urbanistica e usi civici
13. Vista aereofotogrammetrica (Google Maps)
14. Computo Metrico Estimativo
15. Rilievo stato ante operam e post operam
16. Osservazioni Bozza da parte del custode Dott. Emilio Dottori
17. Bozza precedentemente inviata
18. Quadro sinottico
19. Risposta ai punti 1-6 del Quesito

4. OPERAZIONI PERITALI

4.1 SOPRALLUOGO DEL 05.12.2017

In data 5 Dicembre del 2017 il C.T.U., alle ore 10.30, accede presso l'immobile pignorato sito Via dei Gigli n°10 (Vt) – località Fontevivola – 01015 Sutri (Vt), e da inizio alle operazioni peritali alla presenza di:

- Custode del bene pignorato Dott. Emilio Dottori e del suo collaboratore Dott.re Bellachioma Giuliano
- La Co-proprietaria Sig.ra coniuge del Sig.re

Il C:T.U. In presenza dei sopracitati ha effettuato un sopralluogo sia all' interno che all'esterno dell'immobile oggetto di pignoramento producendo documentazione fotografica. Il presente verbale termina alle ore 12.45 della data del 05.12..2018

4.2 INDAGINI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Viterbo – sono state eseguite, telematicamente, le visure storiche per immobile, per soggetto e ipocatastali relative all' unità immobiliare descritta nell'Atto di pignoramento e ritirata copia della planimetria catastale (Cfr. All.6.a,b,c).

4.3 INDAGINI URBANISTICHE

Presso il Comune di Sutri – è stato eseguito lo studio della destinazione urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto e richiesta copia di tutta la documentazione utile presente negli Uffici ad esso relativa (Cfr. All.12).

4.4 INDAGINI IPOTECARIE

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Servizio di

Pubblicità immobiliare si è proceduto all'aggiornamento delle visure ipotecarie presenti in Atti (cfr. All.6.c).

4.5 INDAGINI NOTARILI

- - A mano direttamente dalla Co - proprietaria del bene esecutato Sig.ra [REDACTED] Atto di compravendita Notaio Dott. [REDACTED] Rep. n° [REDACTED] Racc. n° [REDACTED] del [REDACTED] (Cfr. All.7a);
- Telematicamente presso L'archivio notarile di [REDACTED] per reperire l'atto di compravendita a Cura del Notaio Dott. [REDACTED] Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] del [REDACTED] (Cfr. All.7d);
- Telematicamente presso l'agenzia dell'entrate per la trascrizione dell'atto di successione testamentaria Reg Gen N° [REDACTED] del [REDACTED] (Cfr. All.7b);
- Telematicamente presso l'agenzia dell'entrate per la trascrizione del medesimo l'atto di compravendita a Cura del Notaio Dott. [REDACTED] Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] del [REDACTED] presso codesto ente n.RP [REDACTED] (Cfr. All.7c);

5. RISPOSTA AI QUESITI

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 effettuati nei 20 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

Dalla verifica effettuata dal C.T.U. la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma

c.p.c. risulta depositata in atti e completa.

Sulla base della documentazione ipocatastale presente in atti, aggiornata dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Servizio di Pubblicità immobiliare risultano le iscrizioni e trascrizioni riguardanti il bene in argomento riportate in allegato (Cfr. All.6.c),

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

Il sottoscritto a seguito del confronto tra la documentazione catastale telematica avvenuta in data 19/05/2017 a cura dell' Avv. ~~Carlo Di Marco~~ e quella reperita dal sottoscritto in data 04/10/2018 non ha constatato difformità tra i dati attuali catastali indicati nell'atto di pignoramento per una corretta identificazione del bene (cfr. All.3 e All. 2a presente in atti)

3. consultati i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'acquisto 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 seguita, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subasati.

Come da ispezione ipotecaria telematica precedentemente riportata al punto 1 del quesito il sottoscritto ha verificato che quelle riportate sono le trascrizioni e iscrizioni

anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento; al C.T.U. non risultano altre trascrizioni o iscrizioni. (Cfr. All. 6.c)

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)

Si consulti quanto riportato in allegato (Cfr. All. 6.c) o precedentemente esposto al punto 1 del quesito.

5. acquisisca ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.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 richiesta;

Alfine di individuare con esattezza il bene immobile del debitore Sig.re il sottoscritto riporta in allegato, la planimetria catastale (Cfr. All.6b) generale ed una vista aerea desunta da Google maps (Cfr. All.13).

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

Il sottoscritto dopo svariate ricerche è risalito allo stato civile dell'esecutato; al momento dell'acquisto del bene l'esecutato Sig. re risultava coniugato con la Sig.ra in regime di separazione dei beni come risulta dall'atto compravendita a firma del Dott. [redacted] in data 04/11/2010

~~9274~~ (Cfr. All.7a) e residente in Via dei Gigli n°10, 01015 Loc Fontevivola Sutri (Vt) come da certificato di residenza e stato di famiglia allegato (Cfr. All.8).

Si riporta in allegato il riassunto dell'estratto di matrimonio (Cfr. All.9a) e la sentenza di separazione (Cfr. All.9b)

7. descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 etc);

Descrizione del bene. Il bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde all'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 5, part. IIa 389 e part. IIa 390 in Via dei Gigli n°10 - Località Fontevivola – 01015 Sutri (Vt) (Cfr. All.6a,b,c). Tale bene appartiene ad un complesso residenziale appartenente al consorzio residenziale "Fontevivola" distante circa 4 km dal centro di Sutri (Sr 2 Cassia) e 2 km dalla sp.1 Cassia Cimina; si accede direttamente al bene del debitore attraverso un cancello in metallo a comando elettrico con accesso carrabile e pedonale direttamente da Via dei Gigli n°10 e mediante una rampa è possibile raggiungere un piazzale ad uso parcheggio automezzi posta più in basso rispetto alla quota del cancello; inoltre mediante un sentiero pedonale si può raggiungere direttamente sia il piazzale sia l'immobile; da qui mediante una scala esterna è possibile accedere al piano rialzato costituito da un ballatoio da cui si accede direttamente allo studio e da qui a tre camere da letto e due bagni oppure, tramite un disimpegno direttamente alla zona giorno costituita da un soggiorno dotato di caminetto a legna con accesso su un terrazzo esterno; da qui mediante una scala interna è possibile accedere al piano seminterrato costituito da un soggiorno cucina una camera da letto e un bagno; è possibile inoltre accedere al garage e alle due stanze con esso comunicanti ad uso dispensa e cantina e comunicanti anche con parte dell'intercapedine; tale piano è stato condonato ad uso

abitativo il 28 Aprile 1999 (Cfr. All.6a,11a).

Le caratteristiche di finitura esterne ed interne dell'immobile, rilevate nel corso del sopralluogo, vengono di seguito riassunte:

- Pareti esterne tinteggiate di colore rosso-ocra infissi in alluminio a doppio taglio termico di color bianco e persiane antintrusione in metallo di color marrone; canali di gronda color marrone
- Il soggiorno e il disimpegno in color rosso pompeiano
- Il locale ad uso studio con tinta gialla, le camere da letto con sfumature di verde i bagni con maioliche e piastrelle in gres
- La cucina con gli stessi motivi descritti solamente in colore tendente all'arancio
- La camera contro terra ancora al grezzo realizzata on intonaco con calce e sabbia
- Il Portone d'ingresso in ferro antintrusione rivestito in legno a due ante e le porte dell'abitazione sono tutte in legno;
- Sanitari e rubinetteria di tipo commerciale pregiato con radiatori in alluminio al piano rialzato e termorarredi in ghisa al piano seminterrato;
- Impianto elettrico presente a norma
- Impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas, stufa a pellet anche per acqua sanitaria; è presente anche un caminetto ed un impianto di condizionamento
- La struttura portante è cls armato e tamponatura in muratura di tufo ed i solai son costituiti da solaio in cls.a gettato in opera compresa la copertura a tetto con manto di tegole tipo portoghesi
- Portico antistante l'uscita del locale cucina soggiorno del piano seminterrato a forma di "L" costituito da travi e pilastri in legno di castagno al cui interno è presente anche un forno a legna in muratura; tale portico risulta in parte appoggiato con il muro di divisione dell'unità immobiliare adiacente, in parte

su pilastri in legno ed in parte a in legno di castagno e in parte appoggiato all'edificio ;manto di copertura costituito con coppi di tipo portoghesi

L'immobile, il giardino circostante, i servizi, gl'impianti, vertono tutti in buono stato e dal punto di vista amministrativo e l'immobile e il terreno di sua pertinenza risultano regolarmente denunciate; il portico sopracitato non risulta presente in alcuna mappa ne denuncia o simili, risulta irregolare e quindi va demolito; non è possibile effettuare la sanatoria del manufatto in quanto ne presente in alcuna denuncia presso enti appositi nè rispetta quanto previsto dalle NTA del Comune di Sutri art.2 p.to F e come il sottoscritto ha riportato schematicamente nello schema grafico ante (stato di progetto concessione edilizia in sanatoria) e post operam (stato di fatto) **(Cfr. All.15);**

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 contenuti nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Nell'Atto di Pignoramento a cura dell' Avv. ██████████ il bene oggetto di pignoramento in esecuzione immobiliare risulta individuato completamente e i dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con i dati reali come risulta dalla documentazione allegata **(Cfr. pag.2 All.3 già presente in atti).**

9. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla

planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso 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 staus quo ante operam (tompagnatura o altro) all'uopo;

Come si può desumere dall'ultimo atto di compravendita a cura de notaio Dott. ~~Ciriaco Imperato~~ (Cfr. All.7a) e dalle ricerche fatto dal C.T.U. presso enti (Comune di Sutri) (Cfr. All.4) del bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta una completa identificazione del bene contenuta nei due titoli di provenienza Licenza Edilizia del 31 Agosto 1968 Prot. N°3265 del e Concessione Edilizia in sanatoria del piano seminterrato N°271 del 28 Aprile 1999 Prot. n° 3757.

Il sottoscritto ha rilevato la presenza di un portico esterno con travi, pilastri e copertura in legno ubicato al piano seminterrato di fronte l'uscita dal locale soggiorno cucina adiacente al manufatto edilizio

Il sottoscritto ha controllato se fossero state presentate delle varianti alla concessione edilizia presentata o se fossero state realizzate delle D.I.A. o altri strumenti atti a regolarizzare l'immobile; non risultano ne planimetrie ne documentazione fotografiche ma solo quanto reperito dal sottoscritto durante l'accesso agli atti in data 26 Settem bre 2018 (Cfr. All.5). Tale manufatto risulta irregolare e pertanto non sanabile in quanto di esso non risulta alcuna denuncia in atti ne al catasto.inoltre il portico secondo quando previsto dalle nta art.2 pto f supera di gran lunga il 20% della superficie d'ingombro del fabbricato dell'esecutato stimabile al 20% 165 mq = 33 mq ad uso portico. Il sottoscritto ha rilevato invece una superficie pari a 40 mq >> 33 mq

A tal proposito sulla base del prezzario ufficiale della Regione Lazio aggiornato al 2016 il sottoscritto ha redatto un computo metrico estimativo inerente ai costi di smantellamento/demolizione del portico quantificabili a € 6.115,37 (ARR) € 6.200,00 (Cfr. All.13).

Il sottoscritto ritiene che è possibile sanare le difformità rilevate solamente demolendo il portico esistente e nel caso ricostruirlo uno avente una superficie pari a 33 mq; infatti sulla base delle proprie conoscenze ritiene che i costi per sanare il bene stimabili attorno ai 12.488,00 € che verranno sottratti all' importo del valore commerciale dell'immobile. E più precisamente

| | |
|---|-----------------------------------|
| - costi per la rimozione del portico | € 6.200,00 + |
| - spese per istruzione della demolizione della tettoia | € 600,00 |
| + | |
| - C.I.L.A inerente alla demolizione della tettoia | € 1.500,00 |
| + | |
| - Richiesta certificato di agibilità – istruttoria e diritti segreteria | € 600,00 |
| + | |
| - Richiesta Certificato di agibilità – relazione tecnica | € 1.500,00 |
| + | |
| - <u>Sicurezza</u> | <u>€ 1.300,00</u> |
| ± | |
| Totale | € 11.700,00 |
| + | |
| <u>Oneri impresa</u> | <u>30% 11.700,00 = € 3.510,00</u> |
| ± | |
| Totale spese amministrative | € 15.200,00 |

Pertanto la somma complessiva dei lavori da sottrarre alla stima commerciale riportata di seguito ammonta a € 11.700,00 + € 3.500,00 = € 15.200,00 (Cfr. All.14);

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

Il C.T.U. ha notato che non sono presenti altri immobili iscritti nell'atto di pignoramento di proprietà della debitore Sig.; gli immobili contigui o i locali adiacenti non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato;

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 e maggiore consistenza rispetto a quella attuale, né da un frazionamento né da una cessione a terzi, ma censito al N.C.E.U. al foglio 5, part. Ila 389 e part. Ila 390 in Via dei Gigli n°10 - Località Fontevivola – Sutri (Vt) (Cfr. All.6a,b,c)

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

il bene oggetto di tale esecuzione immobiliare non necessita di alcuna variazione catastale e pertanto coincide con la situazione catastale in atti.

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

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Vigente P.R.G. del Comune di Sutri all'art. 10 Zona C ESAPANSIONE "C2/3" – Insedimenti turistici - approvato con delibera D.G.R. n. 2596 / 1983. **(Cfr. All.12);**

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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;

Il Sottoscritto ha già risposto a tale quesito precedentemente; l'immobile risulta denunciato presso il Comune di Sutri con Licenza Edilizia del 31 Agosto 1968 Prot. N°3265 (Cfr. All.5a); è stata presentata al prot 3557 il 28.04.1999, la concessione edilizia in sanatoria n°271 (Cfr. All.5b); non è stata fatta richiesta del certificato di agibilità/abitabilità come richiesto dagli adempimenti della concessione edilizia in sanatoria e più precisamente al punto 3 pag.1 All.5b e come previsto dalla L/R 47/85

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 corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili

pignorati si trovino in 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;

Il sottoscritto ha verificato durante l'accesso presso gli uffici del Comune di Sutri che esiste una domanda di condono edilizia in sanatoria del piano seminterrato N°271 del 28 Aprile 1999 Prot. n° 3757 del bene pignorato (Cfr. All.5b),

16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e 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;

Come risulta dal contenuto del Certificato di destinazione urbanistica e usi civici in possesso del C.T.U., il bene dell'esecutato non risulta nè gravato da censo, livello ed uso civico. (Cfr. All.12);

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

Non si è in presenza di Condominio, l'unico procedimento giudiziario in atto è quello relativo all'atto di pignoramento del bene del debitore riportato in allegato (cfr. All.3).

18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso,

alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;

Non è possibile vendere il bene in più lotti e non è possibile effettuare un frazionamento

19. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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 Legge 3 Giugno 1940, n°1078;

Non è possibile vendere il bene in più lotti e non è possibile effettuare un frazionamento

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla Sig.ra dalla figlia, e da alcune specie animali; il bene oggetto di tale Esecuzione immobiliare è stato regolarmente acquistato dal debitore Sig.re e da sua moglie Sig.ra con atto pubblico di compravendita a firma del Dott. [REDACTED] in data [REDACTED] (Cfr. **All.7a**); non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione ne comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

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

Il bene dell'esecutato Sig.re sito in Via dei Gigli 10 Località Fontevivola nel comune di Sutri. L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED] dalla figlia, e da alcune specie animali. Non è possibile ottenere con precisione il valore locativo del bene pignorato per carenza di informazioni relative non essendo presente alcuna informazione relativa ne sui dati OMi né su immobiliare.it o smi..Tuttavia il sottoscritto mediante informazioni desunte dalle agenzie locali "il Duomo immobiliare e Tecnocasa" ha ritenuto con buona approssimazione che il valore locativo più probabile per immobili simili al bene esecutato ammonta a € 1.000,00/mese (euro mille,00)

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 ottenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore 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 nuda proprietà);

Il bene dell'esecutato Sig. re sito in Via dei Gigli 10 Località Fontevivola nel Comune di Sutri (Vt). L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla Sig.ra dalla figlia, e da alcune specie animali; è presente una sentenza di separazione che assegna la casa coniugale in Via dei Gigli 10 località Fontevivola Sutri (Vt), opponibile per nove anni perché non trascritta. Per rendere più rapida la procedura di liberazione dell'immobile, la Sig.ra..... sta già provvedendo a liberare il bene oggetto di esecuzione immobiliare dal mobilio ed dai propri oggetti personali **(Cfr.All.3a già presente in atti e All.9)**

23. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accertarti** l'esistenza di vincoli o di 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Vigente P.R.G. del Comune di Sutri all'art. 10 Zona C ESAPANSIONE "C2/3" – Insediamenti turistici - approvato con delibera D.G.R. n. 2596 / 1983 non è soggetto ne a vincoli e ne a tutela o simili; si trova in una zona periferica a quattro Km dal centro di Sutri ed è distinto al N.C.E.U. al foglio 05, part. Ila 389 e 390 in Via dei Gigli n°10 in località Fontevivola Comune di

Sutri (Vt) come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All.12)

Esso dista dal Grande Raccordo Anulare (Roma) circa 45 km e meno di 36 km dal suo capoluogo. Quanto alla viabilità primaria Sutri è collegata sia a Roma che a Viterbo Roma dalla Strada SR2 Regionale Cassia, che in gran parte ripete il tracciato della via consolare romana. Sutri dista 6Km sia da Capranica, sia da Ronciglione e sia da Bassano Romano; a circa 10 Km è possibile raggiungere il Lago di Vico e a 13 Km Trevignano e il Lago di Bracciano.

Sono inoltre presenti collegamenti su ferro rappresentati dalla ferrovia regionale FR3 Roma-Capranica/Sutri-Viterbo, con stazione Capranica Sutri

La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito da villini unifamiliari con giardino e alcuni con piscina privata.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti attrezzature collettive quali scuole, banche, e bisogna raggiungere o Sutri (4 Km) o Ronciglione (8 Km).

Ai fini estimativi tale zona è definita dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio "zona extraurbana/agricola" codice R1.

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 le eventuali spese condominiali insolute;

DATI METRICI

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto di quanto previsto dalla

- norma ISO 9836 "indicatori di superfici e di volume"
- dai valori ottenuti dalle agenzie locali
- dalle indicazioni fornite dai dati O.M.I.

Superficie Lorda coperta (SLC): superficie di u.i. o di pertinenze, ottenuta dalla somma del 100% della superficie calpestabile, del 100% di muri interni e perimetrali esclusivi, del 50% muri perimetrali confinanti. Sulla base del rilievo effettuato dal C.T.U., risulta la seguente quantificazione delle superfici:

| | coeff. Pond. | Sup (Mq) | Totale sup. Lorda | Totale commerciale | Costo Unitario al Mq |
|---|--------------|---------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| Piano Rialzato | | | | | |
| pranzo soggiorno | 1.00 | 34.35 | 34.35 | | |
| bagno 1 | 1.00 | 5.40 | 5.40 | | |
| bagno 2 | 1.00 | 3.19 | 3.19 | | |
| Camera da letto 1 | 1.00 | 13.53 | 13.53 | | |
| Camera da letto 2 | 1.00 | 18.80 | 18.80 | | |
| Camera da letto 3 | 1.00 | 13.94 | 13.94 | | |
| Disimpegno (veranda) | 1.00 | 9.99 | 9.99 | | |
| Studio | 1.00 | 12.47 | 12.47 | | |
| Terrazzo 1 | 0.30 | 7.67 | 2.30 | | |
| Terrazzo 2 | 0.30 | 16.59 | 4.97 | | |
| Totale Sup. commerciale piano rialzato | | 149.68 | 132.69 | 132.69 | |
| Piano Seminterrato condonato | | | | | |

| | | | | | |
|--|--------------------------|---------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| pranzo soggiorno | 1.00 | 18.23 | 18.23 | | |
| Salottino | 1.00 | 13.43 | 13.43 | | |
| bagno 3 | 1.00 | 4.68 | 4.68 | | |
| Magazzino 1 | 0.80 | 14.62 | 11.70 | | |
| Magazzino 2 | 0.50 | 13.98 | 6.99 | | |
| Garage | 0.50 | 29.35 | 14.67 | | |
| Cantina 1 | 0.30 | 4.75 | 1.43 | | |
| Cantina 2 | 0.30 | 4.55 | 1.37 | | |
| Disimpegno | 0.50 | 10.55 | 5.28 | | |
| Dispensa | 0.50 | 9.99 | 5.00 | | |
| Ripostiglio | 0.30 | 2.55 | 0.77 | | |
| Patio coperto | 0.50 | 40 | 11.92 | | |
| Totale Sup. commerciale piano condonato | | 162.50 | 71.74 | 71.74 | |
| Verde privato | | | | | |
| giardino | 0.10 sup cop 0.02 ecc | 2390 | 64.15 | | |
| Totale verde privato | | | | 64.15 | |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (Arr) | | | 132.69+71.74+ 64.15 = | 268.58 mq | Arr 269 mq |

Circa lo stato di conservazione dell'immobile, viste le condizioni di manutenzione discrete si adotterà un coefficiente di stato Is pari a 1.00 per le camere da letto e bagni e il soggiorno e disimpegno e di 0,5 per il garage 0.30 per i due magazzini e la cantina, 0.70 per il giardino:

METODOLOGIA DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità.

La banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) per le abitazioni civili in stato di conservazione normale, siti in zona " zona extraurbana/agricola " codice R1. fornisce una quotazione minima di €/mq 1.000,00 ed una quotazione massima di €/mq 1.300,00 quindi una quotazione prudenziale di **€/mq 1.000,00 (Cfr. All.10)**.

Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per immobili simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad €/mq 800,00 - €/mq 900,00 **(Cfr. All.10)**. Considerato un valore medio pari ad 850.00 €/mq che le trattative che conducono ad una compravendita comportano solitamente una riduzione del prezzo del bene rispetto a quello dell'offerta e tenuto conto del calo delle compravendite registrato nell'ultimo periodo, si ritiene di applicare una riduzione del 10% della quotazione media succitata per ricavarne un valore effettivo pari in c.t. a **€/mq 765,00**.

Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di causa si ritiene congruo assumere la quotazione di riferimento che coincide con la media aritmetica dei due valori sopra indicati, per ottenere:

| |
|--|
| $Q_m = (\text{€/mq } 1.000,00 + \text{€/mq } 765,00)/2 = \text{€/mq } 882,5$ |
|--|

CONTEGGI DI STIMA

Alla superficie commerciale calcolata in precedenza, viene applicata la quotazione di riferimento assunta, per pervenire al valore di mercato dell'immobile più probabile pari a:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE V_m | |
|---|-----------------------------|
| $V_m = SC_n \times Q_m = \text{mq } 269 \times \text{€/mq } 882,50 =$ | in c.t. € 237.392,50 |

A tale importo va sottratto quello della spesa da sostenere per sanare le difformità riscontrate e descritte al paragrafo 5.6, stimato in € 15.200,00

Quindi si ha:

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_e | |
|--|---------------------|
| $V_e = \text{€ } 237.392,50 - \text{€ } 15.200,00 =$ | € 222.192,00 |

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 dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di beni 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

E' stata fornita ampia risposta al quesito precedente

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

Il bene dell'esecutato Sig.re sito in Via dei Gigli 10, Località Fontevivola – Sutri (Vt) al momento del sopralluogo risultava occupato dalla Sig.ra..... dalla figlia..... e da alcune specie animali; non vi è inadeguatezza del canone di locazione in quanto l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra....., moglie dell'esecutato Sig.re in forza di sentenza di separazione che assegna la casa coniugale in Via dei Gigli 10, Località Fontevivola 01050 Sutri (Vt) opponibile per nove anni perché non trascritta. Per rendere più rapida la procedura di liberazione dell'immobile ,la Sig.ra sta già provvedendo a liberare il bene oggetto di esecuzione immobiliare dal mobilio ed dai propri oggetti personali (Cfr.All.3a già presente in atti e All.9)

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

Il sottoscritto ha richiesto una proroga di 90gg accettata dal Giudice Dott.ssa Roberta Crescentini e nella data odierna invia al custode ed ai creditori la sua relazione comprensiva degli allegati

28. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R 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 o 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'art. 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 di osservazione al proprio elaborato**;*

Il sottoscritto in qualità di C.T.U. nella data odierna invia al custode ed ai creditori, nonché al debitore di cui possiede indirizzo mail la sua relazione comprensiva degli allegati

***29. depositi** , almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art, 569 c.p.c. per l'emissione di ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (oltre una copia uso ufficio);*

Il C.T.U. depositerà almeno 30 gg prima dell'udienza dell'udienza fissata ex art, 569 c.p.c. per l'emissione di ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (oltre una copia uso ufficio);

***30. intervenire 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;*

Il sottoscritto è disponibile a intervenire all'udienza qualora venisse richiesto il suo contributo.

***31. predisponga,** al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la*

protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Il Sottoscritto ha redatto una copia senza le generalità del debitore

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

La documentazione fotografica è presente come allegato alla C.T.U. (Cfr. All.11)

33. provvedere a redigere *su apposito foglio in triplice copia, adeguata e dettagliata 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 e al decreto di trasferimento;*

E' stata redatta dal sottoscritto su foglio in triplice copia un'accurata e dettagliata relazione in merito a quanto richiesto tra i punti da 1-6.

34. allegare *alla relazione:*

- i) la planimetria del bene,*

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

è stato allegato alla relazione quanto richiesto ai punti del presente quesito.

6. CONCLUSIONI

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde all'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 5, part. IIa 389 e part. IIa 390 in Via dei Gigli n°10 - Località Fontevivola – Sutri (Vt) (Cfr. All.6a,b,c). Tale bene appartiene ad un complesso residenziale appartenente al consorzio residenziale "Fontevivola" distante circa 4 km dal centro di Sutri (Sr 2 Cassia) e 2 km dalla sp.1 Cassia Cimina.

Cespite

Il sottoscritto a seguito della consultazione catastale telematica non ha constatato difformità tra i dati attuali catastali indicati nell'atto di pignoramento (cfr. All.3) e l'idoneità degli stessi per una corretta identificazione;

Si aggiunge che catastalmente l'immobile oggetto di pignoramento risulta così intestato:

Conformità
Atto di
Pignoramento

- nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. proprietà per 1/2 (Cfr. All.6.a).
- nata a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F.

proprietà per 1/2 (Cfr. All.6.a).

Dalle indagini effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Sutri – Ufficio Tecnico è stato possibile reperire Sutri con Licenza Edilizia del 31 Agosto 1968 Prot. N°3265 (Cfr. All.5a); è stata presentata al prot 3557 il 28.04.1999, la concessione edilizia in sanatoria n°271 (Cfr. All.5b);

Conformità alle autorizzazioni e concessioni amministrative

Le uniche difformità rilevate sono legate alla presenza del portico esterno che non risulta denunciato presso nessun ente e pertanto irregolare. I costi per regolarizzare quanto realizzato e per il ripristino parziale dello stato dei luoghi si stima pari ad € 15.200,00

Nell'eventualità della vendita all'incanto, l'immobile va messo in vendita in LOTTO UNICO in quanto non sono praticabili ipotesi di frazionamento.

Vendita in lotto unico

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla Sig.radalla figlia, e da alcune specie animali

Stato di possesso

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Vigente P.R.G. del Comune di Sutri all'art. 10 Zona C ESAPANSIONE "C2/3" – Insediamenti turistici - approvato con delibera D.G.R. n. 2596 / 1983 non è soggetto ne a vincoli e ne a tutela o simili;

Vincoli urbanistici

Non risultano presenti vincoli di altra natura.

Vincoli di altra natura

| VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE EFFETTIVO V_e | |
|--|---------------------|
| $V_e = € 237.392,50 - € 15.200,00 =$ | € 222.192,00 |

Stima

Il sottoscritto invia alle parti la presente relazione che si compone di n° 37 pagine e n° 19 allegati, relativa copia su supporto magnetico e l'attestazione di consegna di copia della relazione stessa alle Parti, restituisce il fascicolo di parte e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Capranica (Vt), 10 Dicembre 2018

 C.T.U.

(Dott. Ing. Ezio Filippo Sansoni)

