

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PERIZIA DI C.T.U.**

Esecuzione Immobiliare n° 323/14 Unicredit C/

Udienza: 12/07/2018  
Giudice: Dott. Antonino Geraci

Viterbo, 10/06/2018

il C.T.U.  
*Dott. Geom. Alvaro Fasanari*

---

**COMUNE DI**

**Esecuzione Immobiliare n° 324/14 – Unicredit C/**

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

Come da incarico del G.E. notificatomi il 08/06/2015, il giorno 19/06/15 mi recavo in Cancelleria per ricevere l'incarico ed accettare l'incarico previo giuramento di rito. A questo punto, io sottoscritto C.T.U. nominato per l'esecuzione in epigrafe ho accettato l'incarico e i quesiti indicati passo passo.

**PREMESSA:**

Le operazioni di reperimento del debitore sono state effettuate dal Custode nominato Dott. Giuseppe Mangano. Il giorno 09/09/2015 ci siamo recati sui luoghi di causa, al fine di procedere a sopralluogo, con l'ausilio di un fabbro che ha aperto la porta chiusa, essendo non presente il creditore. Oltre il fabbro erano presenti al sopralluogo anche due agenti della Polizia Locale, come risulta dal verbale del Custode. La particolare situazione catastale ha necessitato di articolati e lunghi accertamenti presso i Pubblici Uffici (cinque accessi), che hanno fatto slittare la data di consegna prevista della presente (vedi due istanze di proroga). Lo scrivente ha depositato richiesta regolarizzazione catastale dell'area di sedime del bene esecutato parzialmente occupata da altra proprietà, ma nell'udienza del 05/02/2018 il Giudice confermava la sua non disponibilità a procedere a tale incumbente, disponendo la perizia dei beni per come indicati catastalmente. Si fa presente che una ulteriore parte dell'area di corte del fabbricato è da esso inaccessibile e, da sopralluogo eseguito in secondo tempo sui luoghi, risulta intercluso. Inoltre, essa è citata nel pignoramento come censita al catasto fabbricati, ma in effetti essa è censita al catasto terreni stessa particella, come risulta dall'atto di acquisto nonché di mutuo.

**QUESITO N°1:**

*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*

Esaminata la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui l'esecuzione, si è accertato che la documentazione è completa in ogni sua parte, corredata da certificato Notarile che descrive i passaggi intercorsi nel ventennio del bene in esame. Nello specifico, esso risulta nella proprietà del Sig. in base a rogito notaio Cerini Claudio rep. 206656 trascritto il 04/06/2007 form. 7055. Ante ventennio esso era in proprietà a giusto acquisto da atto De Santis del 13/12/1985 rep. 10737 trascritto il 02/01/1986 form. 63 (di cui lo scrivente ha provveduto ad estrarre copia). Vista la composizione e la natura dei beni esecutati, si è optato per la formazione di un unico lotto

**QUESITO N°2:**

*2) effettui visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione*

**Dati Catastali attuali, intestati all'esecutato, Catasto Urbano di Viterbo:**

-Appartamento in Carbognano Via Sant'Eutizio **fg. 7 p.IIa 686/8** piano T cat. A/4 di 1° vani 5,5 R.C.E. 144,87

-Magazzino in Carbognano Via Sant'Eutizio **fg. 7 p.IIa 686/9** piano S1 cat. C/2 di 4° mq 37 R.C.E. 53,50

**Dati catastali attuali dell'area di corte, intestati a partita speciale 1 (aree di enti urbani promiscui), Catasto Terreni di Viterbo:**

-Terreno in Carbognano fg. 7 p.IIa 686 Ente Urbano mq 262

### **QUESITO N°3:**

*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 ne 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;*

#### **Provenienza ante ventennio:**

-Da            a            atto Notaio De Santis del 13/12/1985 rep. 10737 trascritto il 02/01/1986 form. 63 (estratta copia)

#### **Passaggi all'attualità:**

-Da            a            atto Notaio Adriano Castaldi del 17/07/02 rep. 5890 trascritto il 20/07/02 form. 8368

-Da            a            (esecutato) Notaio Cerini Claudio rep. 206656 trascritto il 04/06/2007 form. 7055

#### **Gravami:**

Gli immobili sono gravati, a tutto il 19/10/2015, dalle seguenti formalità, desunte dal certificato notarile e dagli accertamenti eseguiti personalmente:

Lotto unico:

-Ipoteca volontaria € 256.275 a garanzia mutuo € 170.850 in anni 25 a favore Unicredit SpA iscritta il 04/06/07 form. 1917 gravante sui beni in oggetto.

-Ipoteca Legale € 26.067,46 a garanzia € 13.033,73 a favore Equitalia Gerit SpA iscritta il 27/04/10 form. 1099 sui beni in oggetto.

-Pignoramento immobili (da cui la procedura) a favore Unicredit SpA trascritto il 28/11/14 form. 11685 sui beni in oggetto.

### **QUESITO N°4:**

*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)*

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità, desunte dal certificato notarile e dagli accertamenti eseguiti personalmente:

CONSERVATORIA DI VITERBO:

-Ipoteca Legale € 26.067,46 a garanzia € 13.033,73 a favore Equitalia Gerit SpA iscritta il 27/04/10 form. 1099 sui beni in oggetto.

-Pignoramento immobili (da cui la procedura) a favore Unicredit SpA trascritto il 28/11/14 form. 11685 sui beni in oggetto.

Vedi nota per distinzione dell'area di corte.

### **QUESITO N°5:**

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 comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Eseguito estratto di planimetrie catastali dei beni oggetto di esecuzione, estratto planimetrico della zona, sovrapposizione catasto-aerofotogrammetria dei luoghi (allegati)

#### **QUESITO N°6:**

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 visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

L'esecutato non è residente nel Comune di Carbognano, come da comunicazione dell'ufficio Anagrafe del Comune di Carbognano (allegata), e non se ne conosce la residenza. Dall'esame degli atti risulta acquistata la piena proprietà in quota intera.

#### **QUESITO N°7:**

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 parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);

##### **Lotto 1:**

Si tratta di un appartamento ed un magazzino posti in Carbognano in Via S. Eutizio 57, inserito in un fabbricato ad uso abitativo e magazzini. Si accede al piano rialzato passando da piccola ed angusta corte esterna, protetta da cancelletto in ferro. La porta si apre su un disimpegno con a destra la cucina, di fronte il soggiorno e la camera ed a sinistra il bagno. Le finiture sono modeste (vedi foto allegate), con pavimenti in maioliche a rombi, pareti tinteggiate, cucina con caminetto rivestita con maioliche 20 x 20, bagno con vasca pavimentato e rivestito con maioliche 20 x 25, porte tamburate, finestre in alluminio color oro con vetro singolo e avvolgibili, impianto elettrico a prima vista conformato, così come l'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano di rete. Esternamente, con accesso dalla corte esterna, esiste un bagnetto in condizioni di fatiscenza.

Al piano interrato, con accesso sia da scala esterna sull'area di corte che da accesso condominiale separato adiacente la Chiesa di S. Lucia, esiste il locale magazzino, completamente al grezzo con pareti non intonacate, pavimento sterrato, piccolo vano scavato nel masso, porta in legno fatiscente, assenza di impianti.

L'area esterna, come accennato, è in parte occupata da sagoma di altro fabbricato (vedi fotogrammetria sovrapposta al catastale) e parte inaccessibile (vedi foto e foto aerea).

Finiture modeste, immobile da restaurare.

#### **QUESITO N°8:**

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 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;

Tutti i dati del pignoramento corrispondono alla proprietà ed al bene in esame, sia per identificativi che per consistenza e titolarità. La sola toponomastica è cambiata d'ufficio ma trattasi di dato ininfluenza. Inoltre, come detto, la p.lla 686 Ente Urbano è descritta nel pignoramento come Catasto Fabbricati ma in effetti è Catasto Terreni.

### **QUESITO N°9:**

*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 in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole su aree alienate, 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 di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo*

#### **LOTTO 1:**

La descrizione del cespite è corrispondente a quanto riportato nel titolo di provenienza, in quanto la consistenza immobiliare catastale è rimasta invariata dalla costituzione dello stesso fabbricato. La planimetria catastale va aggiornata al momento della presentazione della SCIA a sanatoria per l'attuata diversa distribuzione interna dopo la presentazione della scheda catastale in atti. L'identificativo non varia.

Per quanto riguarda l'area esterna, come evidenziato nelle richieste di proroga, essa è parzialmente invasa dalla sagoma di un fabbricato estraneo all'esecuzione. Si ritiene utile riportare le risultanze già evidenziate:

- L'area esterna associata all'immobile ma portante altra particella (fg. 7 p.la 686 mq 262 ente urbano), risulta parte occupata da fabbricati estranei all'esecuzione ed alla proprietà e comunque non direttamente accessibile. Tale situazione è resa concreta dalle foto aeree, dall'estratto di mappa e dalle foto prese sul posto.

-Tale situazione porrebbe il bene così identificato (fg. 7 p.la 686 ente urbano) non vendibile al momento attuale, in quanto i diritti su di esso non sono riconducibili esclusivamente all'esecutato, pur se lo stesso ha acquistato regolarmente tale area con l'atto di provenienza allegato alla documentazione ipo-catastale già verificata dallo scrivente.

-I due altri beni eseguiti (appartamento fg. 7 p.lle 686/9 e magazzino fg. 7 p.la 686/8) non presentano problemi sostanziali, se non una prescrizione di regolarizzazione del sub. 8 per diverse distribuzioni interne mai denunciate.

-Come già esplicitato nella richiesta di proroga, ho effettuato un confronto con il Custode, arrivando alla seguente

Conclusione: sarebbe necessario scorporare dalla vendita il bene distinto al fg. 7 p.la 686 Ente Urbano mq 262 perlomeno per la parte non direttamente utilizzabile e fruibile, oltretutto non occupata da sagome di altri fabbricati, in quanto la sua reale titolarità a livello di possesso non è esclusiva dell'esecutato. Ciò per poter porre in vendita i beni effettivamente componenti la reale proprietà, utilizzabili e legittimamente posseduti. Tale parziale esclusione, comunque, non compromette la fruibilità del bene, in quanto esso ha accesso direttamente dalla strada pubblica con cancello aperto sulla proprietà e regolarmente distinto sulla planimetria catastale in atti, così come acquistato legittimamente

Contestualmente, si richiede autorizzazione a proceder a frazionamento catastale delle aree al Catasto Terreni e Fabbricati, per un costo presunto di € 1.500 circa.

L'istanza di autorizzazione dello scrivente al frazionamento è stata negata.

### **QUESITO N°10:**

*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;*

Vedi sopra.

### **QUESITO N°11:**

*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;*

Non sussiste.

### **QUESITO N°12:**

*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;*

Attualmente non procedibile, in quanto da sottoporre a SCIA in sanatoria.

### **QUESITO N°13:**

*13) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Centro urbano.

### **QUESITO N°14:**

*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;*

LOTTO 1: realizzato in epoca remota, come attestato dalla dichiarazione dell'Ufficio Tecnico allegata, anteriore al 10/09/1967 e come dichiarato in atti. Modificato internamente in epoca successiva al 08/11/79 ma sconosciuta. Necessario provvedere a presentare CILA a sanatoria al fine di regolarizzare la diversa disposizione interna con il pagamento di € 1.000 a titolo oblativo e c.ca € 1.500 per onorari tecnici per elaborati grafici e variazione catastale. Non si riscontra certificato di agibilità.

### **QUESITO N°15:**

*15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Vedi allegata comunicazione dell'Ufficio tecnico di Carbognano (fabbricato di costruzione remota, anteriore al 01/09/1967, non presenti titoli edilizi). L'abitazione si presuppone regolare nella sua consistenza e destinazione d'uso, così come il magazzino. Per la variazioni interne all'abitazione verificate dallo scrivente in difformità dalla planimetria catastale, è necessario presentare istanza di regolarizzazione a sanatoria con SCIA e pagamento oblazione. Previsto costo di € 1.000 per oblazione ed € 1.500 per pratica edilizia ed accatastamento.

### **QUESITO N°16:**

*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*

**Immobili liberi da censi e/o Usi Civici, come appurato da ispezione presso il Comune di Carbognano.**

### **QUESITO N°17:**

*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;*

**Immobile non sottoposto a condominio.**

### **QUESITO N°18:**

*18) dire se e 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;*

**Il bene può essere venduto in due lotti separati ma stante anche il suo scarso valore ed i problemi riscontrati, se ne consiglia la vendita in blocco al fine di dotare il bene di un locale utilizzabile anche come autorimessa e quindi aumentare l'appetibilità.**

### **QUESITO N°19:**

*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 prevedendo gli 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 L. 3 giugno 1940 n.1078;*

**Vedi sopra.**

### **QUESITO N°20:**

*20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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*

**Immobile libero, non occupato.**

### **QUESITO N°21:**

*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 e, , laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

Non sussiste (immobile disabitato)

### QUESITO N°22:

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire 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 registro ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Non sussiste

### QUESITO N°23:

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Immobile non vincolato. Liberamente disponibile.

### QUESITO N°24:

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

#### LOTTO 1

Alla luce di quanto sopra descritto, si è proceduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione dal sito astegjudiziarie.it, dal sito OMI e da personale database (2.500 perizie eseguite personalmente nel territorio Provinciale) per l'individuazione del valore dei beni con simili caratteristiche di collocazione e tipologia rispetto al fabbricato da valutare. Pertanto, alla luce dei dati desunti, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità, la valutazione viene eseguita per comparazione, prendendo in esame recenti valori di compravendita realizzati in zona per beni simili, opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie del fabbricato. Verranno poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità. Il valore del terreno, adiacente e limitrofo, verrà conglobato nel prezzo base al metro quadro, in quanto accessorio normale in relazione alla tipologia e dimensioni dell'immobile valutato. Il parametro di riferimento sarà la superficie lorda utile, opportunamente conguagliata sia per gli accessori diretti che per quelli indiretti. Le misure sono scaturite dal rilievo che da planimetria catastale raffrontata.

Ovviamente, tenuto conto della particolare situazione attuale del mercato immobiliare, verranno poste in essere tutte le prudenzialità opportune.

#### Valori O.M.I.

Tipologie	Stato conservativo	Valore Mercato (Cmq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L
Abitazioni civili	Oneri	1000	1250	L
Box	NORMALE	500	700	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L



Ambienti	Sup. lorda Utile Mq	Coefficiente di Omogeneizzazione %	Sup Commerciale Mq	Valore/Mq	Valore Euro
App. PT	78,24	1	78,24	660,00	51.600
Magazzino	37,00	0,40	14,80	660,00	9.800
Sommano mq			93,04		
<b>Totale in cifra tonda</b>					<b>€ 61.400</b>

Più probabile Valore di mercato dei Beni sottoposti ad Esecuzione Immobiliare

Euro 61.400

A detrarre costi di ripristino

Euro 2.500

**TOTALE VALORE DEI CESPITI VENDIBILI IN CIFRA TONDA € 59.000**

### QUESITO N°25:

25) indichi espressamente del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 2.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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;

### QUESITO N°26:

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.

Immobile con vendibilità scarsa, poco appetibile in relazione alle problematiche evidenziate ed alle sua modeste caratteristiche.

### QUESITO N°27:

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 sussiste.

### QUESITO N°28:

28) Fornisca compiuta, distinta e schematica risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti sopra esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento.

### QUESITO N°29:

29) invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. o a 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, presse di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

### **QUESITO N°30:**

*30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. fissata per il 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 la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

### **QUESITO N°31:**

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

### **QUESITO N°32:**

*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 della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 ( G.U. n. 47 del 25.02.2008 ), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ( quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

### **QUESITO N°33:**

*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 parti comuni compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e 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 dei confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)*

### **QUESITO N°34:**

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

### **QUESITO N°35:**

*35) allegghi alla relazione:*

*a. planimetria del bene*

*b. 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*

*Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.*

**Viterbo, 10 giugno 2018**

**Il C.T.U.**

**Dott. Geom. Alvaro Fasanari**