

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 59/2018

Banca Popolare di Spoleto c/ [REDACTED]

PERIZIA

Geom. Daniele Del Giovine _____ Il C.T.U.



Via F. T. Marinetti n. 15 01100 – VITERBO
Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo, n. iscrizione 1510
Cell: 3405918513 - mail: dl.g.daniele@gmail.com
pec: daniele.delgiovine@geopec.it

PREMESSA

Il giorno 07 giugno 2018, il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato, ricevendo i seguenti 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 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 copi, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo dell'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 di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.
10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.
15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380,specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

17. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
20. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi de11'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello state civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
23. indichi, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
25. Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: dati relativi alle vendite forzate, effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibile sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
26. indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
27. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
28. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento.
29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o posta elettronica certificata, 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 precedenti 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 alla parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex. Art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno 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 gli allegati dovranno essere inseriti la perizia in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
31. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.
32. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
33. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed estera dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale

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

34. **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. **Allegli alla relazione**;
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. copia atto di provenienza
 - g. quadro sinottico in triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta necessaria di supporto alla vendita.

RISPOSTA AI QUESITI.

❖ **QUESITI n. 1 e n. 2**

In fase preliminare è stata controllata la completezza della documentazione. E' stata reperita la documentazione aggiornata sia catastale che ipo-catastale (relativa ai venti anni precedenti la data di pignoramento) presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

❖ **QUESITO n. 3**

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, si sono verificati tutti gli atti trascritti e iscritti in data anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

A seguito di ciò si riportano tutti i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento:

Foglio 24, particella 58, subalterno 5

Foglio 24, particella 62, subalterno 2

« ATTO DI DONAZIONE con atto Dott. [REDACTED]

« soggetti coinvolti (a favore):

[REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà; quota 1/1

« soggetti coinvolti (contro):

[REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà; quota 1/1

Foglio 24, particella 58, subalterno 1

« ATTO DI COMPRAVENDITA con atto D. [REDACTED]

« soggetti coinvolti (a favore):

[REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà; quota 1/1

« soggetti coinvolti (contro):

[REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà; quota 1/1

[REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà; quota 1/1

❖ **QUESITO n. 4 (ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI).**

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto della seguente perizia, insistono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

« ISCRIZIONE del 07/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED] N. di

[REDACTED]

○ A favore di: [REDACTED] C.F. [REDACTED]

○ Contro: [REDACTED] C.F. [REDACTED]

« ISCRIZIONE del 03/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED] N. di repertorio

[REDACTED]

○ A favore di: [REDACTED] C.F. [REDACTED]



o Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

▪ TRASCRIZIONE del 26/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - [REDACTED]

N. di repertori [REDACTED]

o A favore di: Banca Popolare di Spoleto S.P.A. C. [REDACTED]

o Contro: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

❖ QUESITO n. 5

Sono state reperite le mappe catastali su cui insiste il fabbricato. Non è stato reperito il certificato di destinazione urbanistica, in quanto il compendio pignorato non comprende alcun terreno.

❖ QUESITO n. 6

Si sono effettuate consultazioni presso gli Uffici dell'Anagrafe del Comune di [REDACTED], dove sono stati reperiti i certificati di matrimonio e di residenza relativi al soggetto debitore:

CERTIFICATO DI RESIDENZA:

Dalla consultazione del certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio anagrafe l'esecutato:

[REDACTED] risulta essere nato a [REDACTED] il [REDACTED] e che è residente nel Comune di [REDACTED] in via [REDACTED].

CERTIFICATO DI MATRIMONIO:

Dalla consultazione del Registro degli atti di matrimonio, l'esecutato si è unito in matrimonio con [REDACTED] nel medesimo comune in data [REDACTED]. Non risultano Annotazioni.

❖ QUESITO n.7

Il giorno 21.06.2018, il sottoscritto insieme al custode Dott. [REDACTED], ha eseguito il sopralluogo presso il compendio pignorato.

Nel corso del sopralluogo, è stato eseguito apposito rilievo fotografico dei luoghi. Gli immobili risultano essere ubicati nel Comune di Montefiascone Via pelucche n. 61, e di fatto consistono in un'abitazione composta da piano terra, piano primo, piano secondo, piano seminterrato e due magazzini con annessa area scoperta di circa 373,00 mq. Risultano essere censiti al N.C.E.U. al foglio 24 part. 58 sub. 5, part. 62 sub. 2 e part. 58 sub. 1. La particella 62, su cui insistono i fabbricati oggetti di pignoramento, confina a Nord con la via pelucche, a Est con la particella 545 e 542 e via pelucche, a Sud con la particella 542, 930 e 932, a Ovest con la particella 64, 932 e 543.

Alla proprietà si accede mediante Via pelucche (distante dal centro di Montefiascone circa 3,00 km), tramite cancello in ferro posto a delimitazione della proprietà.

→L'abitazione si presenta come porzione di villa bifamiliare posta su quattro piani, in struttura mista, copertura a tegole, le pareti esterne sono rifinite ad intonaco. L'area esterna è in parte cementata.

I singoli ambienti che costituiscono l'unità immobiliare sono così descrivibili:

PIANO SEMINTERRATO

superficie utile di mq. 87,00 circa ed un'altezza pari a 2,50 m.

Si accede al locale tramite una porta in ferro, all'interno è presente: il garage di circa mq 54,00, un vano dove è posizionata una scala a chiocciola in ferro battuto che collega ai piani superiori di circa mq 2,30 ed inoltre un vuoto strutturale di circa mq 32,00 con altezza media pari a 2,50 m dove è presente un bagno di circa mq 4,50 ed il resto della superficie viene utilizzata come deposito.

La pavimentazione è piastrellato in cotto per quanto riguarda il garage, mentre il deposito è allo stato grezzo.

La superficie del vuoto strutturale e la scala sono privi di qualsiasi titolo abilitativo.

PIANO TERRA

superficie di circa mq 80,00 suddivisa in: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e terrazzo.

Il pavimento è piastrellato in cotto. Gli infissi sono in legno.

Il soggiorno con superficie pari a circa mq 65,00 presenta la porta d'ingresso, una porta finestra e una finestra; qui è presente la scala che porta al piano superiore. Da questo si accede alla cucina con superficie pari a circa mq 15,00, finestrato su due lati. Un piccolo disimpegno conduce alla scala a



chiocciola che porta al piano seminterrato e al bagno, con superficie pari a circa mq 4,00 e rivestito in gres porcellanato di colore rosso.

La cucina, parte del soggiorno, il bagno e il disimpegno sono stati realizzati abusivamente in corrispondenza del portico.

PIANO PRIMO

superficie di circa mq 112,00 con altezza media pari a 2,78 m, suddivisa in: tre camere, un disimpegno, due bagni e una stanza ad uso hobby.

Si accede al piano primo tramite una scala in legno ove presente un disimpegno di circa mq 8,00. I bagni, di superficie mq 5,40 e 5,60 circa, sono rivestiti in gres porcellanato di colore chiaro ed illuminato da finestra; la camera matrimoniale di superficie mq 28,00 circa; le altre due camere da letto hanno una superficie di mq 20,00 e di mq 14,00; la stanza ad uso hobby di superficie circa mq 31,00 è allo stato grezzo e presenta un'apertura su solaio superiore da cui si accede tramite scala a pioli al sottotetto.

Anche nel presente piano vi è un vasto abuso realizzato, come al piano terra, sulla superficie ad uso portico.

PIANO SOTTOTETTO

si presenta completamente grezzo, di superficie circa mq 90,00 ed una terrazza di superficie circa mq 30,00.

Il presente piano, come da concessione edilizia n. 434 del 29.12.1990 (allegato), risulta non residenziale e dovrebbe risultare inaccessibile.

→ Il fabbricato ad uso magazzino censito in parte con l'abitazione ed in parte assestante è suddiviso in due piani per una superficie totale di circa mq 60,00. La struttura è in muratura portante, copertura a tegole, le pareti esterne ed interne risultano essere allo stato grezzo.

Gli immobili sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica e Certificazione degli impianti.

❖ QUESITO n. 8 (conformità dei dati nell'atto di pignoramento)

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi allo stato attuale, e ne consento la sua identificazione.

❖ QUESITO n. 9

L'immobile, risulta pervenuto al soggetto esecutato, tramite il seguente atto di compravendita:

ATTO DI DONAZIONE del Notaio Dott. [redacted] n. [redacted] dove:

"La signora [redacted] dona [redacted] che accetta la nuda proprietà e precisamente Fabbricati in via pelucche indicati nel N.C.E.U. alla partita [redacted] nel foglio 24 con le particelle:

▪ 58 sub. 2 e 61 sub. 1, graffate fra loro, categoria A/5, cl. 1, vani 2,5, R. C. Lire 220,00.

▪ 58 sub. 3 e 61 sub 3, graffate fra loro, categoria A/5, cl. 1, vani 1,5, R. C. Lire 132,00 [...]"

Sulla scorta di quanto recepito dall'atto di provenienza è possibile affermare che vi sia una corrispondenza tra l'immobile descritto nell'atto e quella desunta dalla planimetria catastale.

In merito alla corrispondenza tra la planimetria catastale deposita e lo stato dei luoghi risultano delle difformità:

- piano seminterrato (foglio 24 part. 62 sub.2): La superficie del vuoto strutturale e la scala sono privi di qualsiasi titolo abilitativo.
- piano terra (foglio 24 part. 58 sub.5): La cucina, parte del soggiorno, il bagno e il disimpegno sono stati realizzati abusivamente in corrispondenza del portico.
- piano primo (foglio 24 part. 58 sub.5): Nel presente piano vi è un vasto abuso realizzato, come al piano terra, sulla superficie ad uso portico.
- piano secondo (foglio 24 part. 58 sub.5): Il presente piano come da concessione edilizia n. 434 del 29.12.1990 (allegato), risulta non residenziale e dovrebbe risultare inaccessibile.

Per ciò che concerne il quesito "se i manufatti oggetto di pignoramento debordino o no, invadendo aree aliene", è possibile affermare che in nessun caso l'immobile pignorato deborda e invade aree aliene o comunque non pignorate.

❖ QUESITO n. 10.

Il compendio pignorato non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

❖ QUESITO n. 11.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura esecutiva risultano così originati:

- Catasto fabbricati Comune di Montefiascone foglio 24 part. 58 sub. 5, part. 61 sub. 5 e part. 62 sub. 1 (graffate) origina dalla soppressione della part. 58 sub. 4, part. 61 sub. 4 e part. 62 (graffate) a seguito di frazionamento 29/05/2006 prot. n. [redacted] in atti dal 29/05/2006 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 9129) che a loro volta originano dalla soppressione delle particelle 58 sub. 2 e part. 61 sub. 1 (graffate), part. 58 sub. 3 e part. 61 sub. 3 (graffate) a seguito di variazione del [redacted] riguardante fusione, ampliamento e ristrutturazione (n. B00443.1/1997).

- Catasto fabbricati Comune di Montefiascone foglio 24 part. 62 sub. 2, origina dalla soppressione della part. 58 sub. 4, part. 61 sub. 4 e part. 62 (graffate) a seguito di frazionamento del 29/05/2006 prot. n. VT0062640 in atti dal 29/05/2006 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 9129) che a loro volta originano dalla soppressione delle particelle 58 sub. 2 e part. 61 sub. 1 (graffate), part. 58 sub. 3 e part. 61 sub. 3 (graffate) a seguito di variazione del 05/03/1997 riguardante fusione, ampliamento e ristrutturazione (n. B00443.1/1997).

❖ QUESITO n. 12.

Non sono stati effettuati aggiornamenti catastali, in quanto non vi sono titoli abilitativi.

❖ QUESITO n.13.

I beni risultano inseriti nella sottozona B4 (E1) del piano regolatore vigente del Comune di Montefiascone.

❖ QUESITO n. 14.

STORICO SITUAZIONE URBANISTICA.

Successivamente alla richiesta formale di accesso ai documenti amministrativi effettuata dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefiascone, il compendio pignorato risulta essere edificato in data precedente al 1967, successivamente è stata rilasciata concessione edilizia n. 434/90 e successiva variante n. 144/92 per la realizzazione del garage al piano seminterrato, dei porticati al piano terra e primo, e ampliamento della copertura.

❖ QUESITO n. 15

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefiascone è risultato che sul compendio pignorato non vi sono istanze di condono presentate.

❖ QUESITO n. 16

Il compendio pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e la proprietà del bene al soggetto debitore non risulta derivata dall'affrancazione di alcun dei suddetti titoli.

❖ QUESITO n. 17

Sul compendio pignorato non risultano spese di gestione fisse in quanto non risulta facente parte di un condominio e non risultano al momento del sopralluogo e alla data della stesura della seguente perizia spese straordinaria già decise.

❖ QUESITO n. 18.

L'immobile può essere venduto in un unico lotto.

❖ QUESITO n. 19.

Gli immobili sono pignorati per intero, e non risultano divisibili in più lotti.

❖ QUESITO n. 20.



Gli immobili risultano occupati dal debitore in possesso di esso antecedentemente alla trascrizione del pignoramento.

❖ **QUESITO n. 21**

Gli immobili risultano occupati dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie come da verbale.

❖ **QUESITO n. 22**

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

❖ **QUESITO n. 23**

Sugli immobili non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non insistono oneri di natura condominiale, in quanto non facente parte di un condominio. Non insistono diritti demaniali e usi civici.

❖ **QUESITO n. 24 e n. 25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico e comparativo derivante da:

- Comparazione dei valori unitari, scaturiti dalle recenti vendite forzate, per lo stesso territorio e per beni simili, fonte: astegiudiziarie.it
- Comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, fonte: immobiliare.it
- Consultazione banca dati quotazioni immobiliari, fonte OMI Agenzia delle Entrate; OMI Camera di Commercio Viterbo.

Inoltre, al fine di determinare il più probabile valore di mercato tiene conto dell'esperienza personale e dei seguenti parametri:

1. Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità del traffico.
2. Stato di conservazione del fabbricato.
3. Presenza di accessori e posti auto.
4. Stato di occupazione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il seguente calcolo è fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), questo sarà redatto sulla base dello stato approvato dell'immobile..

Descrizione vano	Sup. Utile	incidenza	Sup. Commerciale
superficie coperta utile fuori terra (<u>piano terreno e primo</u>)	89,40 m ²	110 %	98,34 m ²
mansarde e sottotetti non abitabili (<u>piano secondo</u>)	81,83 m ²	35 %	28,63 m ²
balconi e lastrici solari (Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	40,00 m ²	25 %	7,75 m ²
logge, portici e patii (Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	116,00 m ²	35 %	17,85 m ²
giardini, corti, cortili, e aree di pertinenza "ville e villini" (Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%)	300,00 m ²	10 %	8,00 m ²
cantine soffitte e locali accessori (non collegati ai vani principali)	60,00 m ²	20 %	12,00 m ²
Box collegato ai vani principali	54,00 m ²	60 %	32,40 m ²
Locali tecnici (<u>piano s1+ c.t.</u>)	38,75 m ²	15 %	5,81 m ²



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

210,78 m²

VALUTAZIONE

Le indagini sui valori unitari riguardanti immobili residenziali hanno rilevato quanto segue:

O.M.I. Agenzia delle entrate: €/mq 1.000,00 - €/mq 1500,00 (superficie lorde – stato conservativo NORMALE)
 O.M.I. Camera di Commercio VT: €/mq 1300,00 - €/mq.1600,00 (superfici utili – stato conserv. RISTRUTTURATE)
 Vendite forzate (fonte Astegiudiziare.it): nessun dato trovato
 Pubblicità Immobiliare (fonte immobiliare.it): €/mq 1000,00 - €/mq.1500,00 (superfici lordo – stato conserv. RISTRUTTURATE)

Il valore unitario da considerare sarà:

EQUIPARAZIONE VALORI O.M.I. Agenzia Entrate:

SUPERFICIE LORDA COMPENDIO PIGNORATO: Mq. 191,50
 SUPERFICIE UTILE COMPENDIO PIGNORATO: Mq. 143,40
 VALORE UNITARIO PRESO IN CONSIDERAZIONE: €/mq. 1.200,00

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO PER SUP. UTILE:

(Mq. 191,50 x €/mq. 1200,00) = 229.800,00 € / 143,40 mq. = 1602,51 €/mq.

Calcolo valore unitario da applicare al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

O.M.I. Agenzia delle Entrate: €/mq. 1602,51
 O.M.I. Camera di Commercio VT €/mq. 1600,00
Valore unitario da applicare: €/mq. 1.600,00 €/ m²

VALORE COMPENDIO PIGNORATO:

Sup. Commerciale x Valore unitario

Mq. 210,78 x €/mq. 1.600,00 = €. 337.248,00

a questo valore vanno detratti:

- Attestato di Prestazione energetica pari a circa € 250,00.
- Spese per il ripristino degli abusi identificati pari a circa € 14.434,13.
- Spese per SCIA in Sanatoria (compresa pratica strutturale in sanatoria) pari a circa € 3.000,00

€ 337.248,00 - € 17.459,13 = €. 319.788,87

Geom. Daniele Del Giovine _____ Il C.T.U.



Via F. T. Marinetti n. 15 01100 – VITERBO
 Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo, n. iscrizione 1510
 Cell: 3405918513 - mail: dl.g.daniele@gmail.com
 pec: daniele.delgiovine@geopec.it

Allego:

- All. 01 - Planimetria catastale dei beni e planimetria stato di fatto;
- All. 02 - Visure catastali;
- All. 03 - Verbale di accesso;
- All. 04 - Visure ipotecarie;
- All. 05 - Copia atti di compravendita;
- All. 06 - Quadro sinottico;
- All. 07 - Estratto di mappa;
- All. 08 - Certificato di residenza;
- All. 09 - Documentazione fotografica;
- All. 10 - Computo metrico estimativo

Geom. Daniele Del Giovine _____ Il C.T.U.



Via F. T. Marinetti n. 15 01100 – VITERBO
Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo, n. iscrizione 1510
Cell: 3405918513 - mail: dl.g.daniele@gmail.com
pec: daniele.dclgiovine@geopec.it