

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 63/2019
PROMOSSA DA DOBANK SPA C/

RELAZIONE

C.T.U. Dott. Sandro Burratti
Architetto

Viterbo 05 Marzo 2020

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Sandro Burratti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 330 per la Procedura Esecutiva Immobiliare **N. 63/19** promossa da:

DOBANK SPA – quale mandataria di Unicredit Credit Management Bank Spa, società di diritto italiano e sede legale in Verona Piazzetta Monte, 1 – capitale Sociale €. 41.280.000 interamente versato – Banca iscritta all'Albo delle Banche – Iscrizione al registro Imprese CCIAA di Verona e Codice fiscale n° 00390840239 P.Iva n° 02659940239 in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa - in virtù di procura generale alle liti per atto a rogito Notaio Maurizio Marino di Verona del 22/09/2011, Rep 68917 - dall'Avv. Carmine Picone C.F. PCNCMN76E16E958Z N° di fax 06/37350042 ed indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) : carminopicone@ordineavvocatiroma.org elettivamente domiciliato presso lo Studio dell'Avv. Fabio Ludovisi in Viterbo in Via Garibaldi n° 34,

CONTRO

nato a (VT) C.F.
 con residenza in (VT) in .

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato la completezza e la regolarità dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il sottoscritto effettuava congiuntamente al custode Dott.ssa Claudia Dottarelli un sopralluogo in data 20/12/2019.

In questa occasione non è stato possibile accedere all'immobile oggetto di perizia per la mancata presenza dell'esecutato. Si è proceduto quindi ad un secondo sopralluogo il giorno 24/01/2020 dove è stato possibile effettuare le relative misurazioni che si sono svolte nella massima regolarità, correttezza e impedimento

alcuno. Nella circostanza sono state definite le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico, effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

Dopo attenta ricognizione del luogo ed eseguite le opportune indagini presso l'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Viterbo, presso l'Ufficio del Registro delle Imprese e l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, sulla scorta dei documenti in atti e di quanto constatato *De Visu*, ho potuto acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 24/09/2019 il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto arch. Sandro Burratti, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare N. 63/2019, ponendo i seguenti quesiti:

RISPOSTE 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 effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata agli atti relativa alle Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni **(Cfr. ALL. 1 Certificazione Notarile not. Giulia Messina Vitrano).**

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare lo storico dell'immobile:

1. atto di compravendita del compendio pignorato effettuato in data 15.06.2002 a rogito di Luciano D'Alessandro notaio in Viterbo (VT) Rep. 394875/24616 trascritto

presso la Conservatoria di Viterbo ai n. 8677/6878 (Cfr. ALL. 2 Atto di trasferimento 2002).

Atto anteriore al ventennio - Atto di Successione a seguito della dipartita di
nato a (VT) il C.F. deceduto il
19/01/1997 - den. 8 vol. 1022 Ufficio del registro di Viterbo del 10/07/1997
trascritta il 10/10/2000 ai nn. 12398/9265 di formalità - . (Cfr. ALL. 3 Atto ant
ventennio Atto di Successione del 1997)

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;

Risposta al quesito n°2

Attraverso le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati. (Cfr. ALL. 4 Visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa)

Trattasi di locali identificabili nel :

Catasto Fabbricati - Comune di Vetralla (VT)

Appartamento disposto su due livelli Piano 1° e 2° ubicato in via Borgo Vecchio 35 con i seguenti identificativi:

Riferimento	Fg	Part/sub	Zona	Cat	Cl	Consistenza	Rendita
Abitazione	23	147 sub 7 148 sub 7 (graffate)	-	A/3	3	5,5 vani	€. 482,89

Catasto Fabbricati - Comune di Vetralla (VT)

Locale Box/Magazzino posto al PT di via Borgo Vecchio 33 con i seguenti identificativi:

Riferimento	Fg	Part/sub	Zona	Cat	Cl	Consistenza	Rendita
Magazzino	23	145 sub 1	-	C/2	4	Mq 55	€. 34,09

Entrambe le unità immobiliare risultano intestata a:

nato a (VT) il C.F. e
residente in (VT) in .

Gli identificativi catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

3) Consultati 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;

Risposta al quesito n°3

Consultati i Registri Immobiliari dell’ Agenzia delle Entrate settore Territorio, l’Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data della trascrizione del titolo di acquisto e in data anteriore al ventennio precedente (data della trascrizione del pignoramento) si indicano i seguenti passaggi di proprietà:

Stato delle Trascrizioni ed Iscrizioni

- Situazione degli intestati dal 17/06/2002 ad oggi

Gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti all’attuale proprietario nato a (VT) il C.F. per la piena proprietà (1/1), da nata a (VT) il C.F. , in virtù di un atto di compravendita di Luciano D’Alessandro notaio in Viterbo (VT) del 17.06.2012, Rep. 39487527485 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo ai nn. 6878.1/2002 (cfr. All. 2);

- Situazione degli intestati dal 10/07/1997 al 17/06/2002 Primo Titolo di provenienza anteriore al ventennio (Cfr. ALL. 3 Atto di Successione Agenzia delle Entrate - atto ant ventennio)

Il bene pignorato era pervenuto alla Sig.ra _____ in virtù dei seguenti titoli:

- Successione in morte di _____ nato a _____ (VT) il _____ C.F. _____
deceduto il _____ (den. 8 vol. 1022 Ufficio del registro di Viterbo del 10/07/19979 trascritta il 10/10/2000 ai nn. 12398/9265 devoluto per legge.
- Risulta trascritta in data 11/06/2019 ai nn. 8117/6212 accettazione tacita di eredità nascente da atto del notaio D'Alessandro Luciano del 14/06/2002 rep. 394875.

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

Risposta al quesito n°4

Dai Certificati Notarili depositati in Atti, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudiziali.

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

A carico del Sig. _____ nato a _____ (VT) il _____ C.F. _____
e residente in _____ (VT) _____ – per
la quota di piena proprietà del bene :

gravano a tutt'oggi :

- **ISCRIZIONE n° 8679/1197 del 15/06/2002**
nascente da atto di mutuo del Notaio Luciano D'Alessandro del 14/06/2002 rep. n° 394876; a favore: ADALYA BANCA IMMOBILIARE SPA con sede in Milano C.F. 13263030105 contro: _____ nato a _____ (VT) il _____ C.F. _____
per un mutuo di €. 69.700,00 – durata di 25 anni, ipoteca di

€. 139.400,00 gravante su entrambi gli immobili oggetto del presente pignoramento;

- **TRASCRIZIONE n° 4653/3559 del 04/04/2019**

Nascente dal pignoramento n° 225 del 26/02/2019 Ufficiale Giudiziario di Viterbo a favore: CORDUSIO RMBS UCFIN SRL con sede in Verona C.F.04020820264. contro:
nato a (VT) il C.F. .

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;

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (Cfr. ALL. 4 **Visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa**), più in particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti :

- Visure catastali;
 - Planimetrie catastali;
 - Estratto di mappa.
-

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);

Risposta al quesito n°6

Presso l'Ufficio Anagrafico del Comune di Capranica (VT) è stata rinvenuta la seguente documentazione :

- Certificato di Stato di Famiglia;
- Certificato Stato civile
- Certificato di residenza .

Presso l'Ufficio Anagrafico del Comune di Viterbo (VT) è stata rinvenuta la seguente documentazione :

- Estratto dell'atto di nascita.

Presso l'Ufficio Anagrafico del Comune di Brindisi (BR) è stata rinvenuta la seguente documentazione :

- Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio contratto in () il 31/05/2003 registrato con atto n° 83 Parte II Serie A Ufficio 1 anno 2003 tra nato a (VT) il e nata a () il .

Il matrimonio è stato contratto in comunione dei beni.

Nelle annotazioni si riporta:

1. *Con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 21/11/2018 n° 1566/2018 è stata pronunciata la separazione personale tra i coniugi cui si riferisce l'atto di matrimonio controscritto; (Cfr. All. 5 Certificati Anagrafici);*

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;*

Risposta al quesito n°7

L'accesso agli immobili oggetto della presente relazione peritale, è stato effettuato il giorno 24 Gennaio 2020 alle ore 16,00.

Descrizione:

I beni oggetto del pignoramento sorgono nel Comune di Vetralla (VT) in Via Borgo Vecchio n° 33- 35 all'interno del centro storico del borgo viterbese.

L'appartamento dispone dell' ingresso (portone principale) e degli affacci (finestre e balconi) direttamente lungo la strada principale.

Esternamente l'edificio si presenta in modeste condizioni di manutenzione, è caratterizzato da una facciata interamente realizzata in intonaco tinteggiato compreso il basamento quest'ultimo piuttosto danneggiato – che a causa dell'azione degli agenti atmosferici - presenta varie aree distaccate.

Gli infissi esterni sono composti da persiane in legno color marrone.

Il portone d'ingresso al piano stradale anche'esso in legno (in pessime condizioni di manutenzione) immette su un vano scale - senza ascensore - pavimentato ai piani di sbarco con marmette in vecchio cotto mentre la scala (alzate e pedate) è realizzata in pietra di peperino completata da un corrimano in legno tinteggiato (color marrone). Le pareti interne del vano scale sono completamente tinteggiate bianche.

Descrizione interna delle Unità Immobiliari:

**Unità Immobiliare 1 – Appartamento al Piano 1° e 2° di Via Borgo Vecchio 35
FG 23 Part.IIa 147 sub 7 e 148 sub 7 (graffate)**

Piena Proprietà in Comune di Vetralla per **Unità Immobiliare 1** sita in via Borgo Vecchio 35 - abitazione di tipo civile posta al piano primo e secondo – identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla al Foglio 23 particella 147 sub 7 e 148 sub 7 (graffate insieme), Cat. A3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq 119, Rendita € 482,89.

Lo spazio interno del primo piano è costituito da un ampio "open space" dove trovano posto un soggiorno con area divano, una zona pranzo e l'angolo cucina (realizzata in muratura) con camino in peperino a vista. Nelle vicinanze è ubicata anche la scala di collegamento con il piano superiore ed un bagno al servizio della zona giorno. Completa il piano un ampio balcone - con affaccio su via Borgo vecchio – coperto in parte con una struttura a portico in legno. **(cfr. All. 7 Documentazione fotografica)**

Al piano secondo è ubicata la zona notte composta da un disimpegno, due camere da letto ed un secondo bagno finestrato.

Le pareti interne di tutti gli ambienti risultano intonacate e tinteggiate bianche, gli infissi esterni sono in legno così come le porte interne di tipologia commerciale, le pavimentazioni in gres ceramico porcellanato dim.15x30 effetto cotto rosato, compreso il bagno al piano primo mentre le camere da letto sono state realizzate in

parquet (tipo rovere chiaro). I rivestimenti dei due bagni e parte della cucina sono stati realizzati in quadrotti di gres porcellanato delle dimensioni 10x10.

Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico-sanitario, elettrico (non certificato) con contatore e pulsante salvavita, l'impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano ed elementi in ghisa. In sede di sopralluogo non è stato possibile acquisire alcun certificato di conformità e/o di manutenzione degli impianti.

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta occupato dal coniuge (separato) e dal figlio dell'esecutato.

Superficie Unità Immobiliare 1

La superficie lorda commerciale sulla quale andremo a calcolare la stima dell'immobile ammonta a **mq 119,00** (dati dalla somma dei mq dell'appartamento e delle superfici ragguagliate del vano scala e balcone come da tabella riportata al quesito 24) . **(Cfr. ALL. 8 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici)**

Unità Immobiliare 2 – Magazzino al Piano Terra di Via Borgo Vecchio 33 FG 23 Part.IIa 145 sub 1

Piena Proprietà in Comune di Vetralla per **Unità Immobiliare 2** sita in via Borgo Vecchio 33 – Box/ magazzino ubicato al piano terreno – identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla al Foglio 23 particella 145 sub 1, Cat. C2, Classe 4, Consistenza 55 mq, Superficie catastale mq 69, Rendita € 34,09.

Lo spazio interno del magazzino - con accesso da via Borgo vecchio al civico 33 - è caratterizzato dalla presenza di un arco realizzato in pietra di tufo e da un ampio locale al "grezzo" con altezza interna di mt. 3,35. Risultano assenti le finiture interne tranne la pavimentazione costituita da un battuto di cemento in cattivo stato di manutenzione. Assenti anche gli impianti idrico ed elettrico.

Per mezzo di un vano porta - attualmente sbarrato da una rete metallica - ubicato in fondo al locale alla sua destra, si accede alla grotta/cantina del piano interrato anch'essa senza nessun tipo di rifinitura interna e con altezza interna di mt 2.20. **(cfr. All. 7 Documentazione fotografica)**

Superficie Unità Immobiliare 2

La superficie lorda commerciale sulla quale andremo a calcolare la stima dell'immobile ammonta a **mq 53,00** (dati dalla somma dei mq del magazzino e delle superfici ragguagliate della cantina al piano interrato come da tabella riportata al quesito 24) . **(Cfr. ALL. 8 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici)**

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;*

Risposta al quesito n°8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini etc..*) e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Tutti i dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione del bene.

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 sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono 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;*

Risposta al quesito n°9

La descrizione dei cespiti oggetto del pignoramento contenuto nel titolo di provenienza risultano conformi a quanto desumibile dalla certificazione catastale e dai rilievi effettuati in loco, ovvero al reale stato attuale dei luoghi.

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi rinvenuti sono riconducibili alla visure catastali e alle planimetrie riportate agli atti.

Dai riscontri effettuati confrontando la documentazione prodotte e lo stato dei luoghi, possiamo confermare che non si includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

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;

Risposta al quesito n°11

L'identificativo catastale deriva dalla soppressione delle particelle 147 sub 3 e 5 e 148 sub 3 e 5 entrambe facenti parte dell'antecedente Fg. 2 che per fusione e diversa distribuzione interna hanno generato l'attuale situazione - Fg. 23 Part.ile 147 sub 7 e 148 sub 7 graffate - **(cfr. ALL. 4 Visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa)**

Non si individuano comunque porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, conservando ognuno autonomi identificativi catastali.

12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;

Risposta al quesito n°12

Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate irregolarità nei volumi e nelle partiture interne degli ambienti. Il fabbricato pertanto non necessita di nessun aggiornamento catastale in quanto lo stato attuale è conforme con la documentazione tecnica rinvenuta presso tutti gli organi oggetto di ricerca (Comune e Agenzia del Territorio)

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

Risposta al quesito n°13

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta individuata **nella zona A centro storico – Edilizia di Risanamento e Conservazione** del PRG vigente del Comune di Vetralla.

Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nelle norme tecniche di attuazione del PRG (**cf. ALL. 8 PRG e Norme tecniche del PRG di Viterbo**)

Più specificatamente:

- *Questa zona comprende il nucleo medioevale ed i suoi accrescimenti rinascimentali, barocchi, settecenteschi e ottocenteschi. In queste aree i Piani Particolareggiati dovranno avere anche il carattere di "Piani di Recupero" ex legge 457/1978;*
- *La perimetrazione assunta rende esplicite le finalità della disciplina della zona A; quella di garantire la predominanza dei valori testimoniali dell'organismo e degli elementi che preesistevano al XIX secolo;*
- *In questa zona, oltre alle residenze sono ammesse le attività non rumorose e moleste purché consone all'ambiente e tali da non comportare alterazioni formali o strutturali agli edifici che le accolgono;*
- *L'intera zona A sarà oggetto di Piano Particolareggiato di esecuzione che, sulla base di adeguate indagini, oltre a precisare la destinazione d'uso di ogni singolo edificio, dovranno definire, agli effetti degli interventi da compiere, il grado di vincolo di ogni edificio, nonché le destinazioni d'uso compatibili (art.24);*

- *La zona A dovrà essere attuata con un unico Piano Particolareggiato esteso all'intera zona A. Nell'ambito P.P. potranno essere previsti comparti estesi ad aree omogenee ad es. nucleo medioevale rinascimentale o di recupero urbano;*
- *I Piani attuativi dovranno anche precisare lo stato di fatto di ogni singolo isolato della zona A, indicare le opere ritenute necessarie per l'eliminazione di superfetazioni e modificazioni riscontrate nei singoli edifici che ne abbiano, nel tempo, alterato e compromesso le originarie strutture e linee architettoniche;*
- *Detti Piani, che dovranno essere redatti nel rispetto delle norme contenute negli articoli 2-4-7-8 e 9 del D.M. 2 Aprile 1968, provvederanno anche l'utilizzazione delle aree libere oppure occupate da manufatti assolutamente privi di valore ambientale e indicheranno, ovunque ciò sia confacente, l'ubicazione e la qualità delle nuove alberature da porre a dimora, garantendo la conservazione di quelle già esistenti negli spazi interni ed esterni;*
- *Relativamente alla zona classificata come **zona A – Edilizia di Risanamento e Conservazione** si ritiene ammissibile la possibilità di consentire il recupero ai fini abitativi degli edifici così individuati mediante un Piano Particolareggiato volto a rivitalizzare i vecchi nuclei ed al reperimento di aree da destinare a servizi;*
- *In assenza di Piano Particolareggiato saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *Il Piano Particolareggiato non dovrà prevedere nuove costruzioni nelle aree libere, né l'aumento della volumetria esistente salvo i casi di manutenzione igienico sanitaria, a pena di risultare in variante al P.R.G.;*
- *Nella zona A è comunque vietata ogni costruzione interna agli isolati, cioè sui lotti che non presentino almeno un lato lungo una strada pubblica. Ciò a prescindere dalla possibilità di rispettare gli indici del precedente art. 8.*

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.*

Risposta al quesito n°14

Dalla verifica condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Vetralla (VT) mediante accesso agli Atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, al fine di acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarità e conformità urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che l'immobile risulta essere realizzato in epoca

anteriore al 1967 per cui privo di licenze edilizie e/o concessione e tanto meno di certificato di abitabilità/agibilità.

Sono state recuperate due pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia:

1. DIA n° 0472 con Prot. n. 2658 del 24/02/2003 per opere interne riguardante i seguenti lavori: demolizione muro divisorio interno, demolizione e ricostruzione scala interna, ripristino degli intonaci esterni e tinteggiatura della facciata, sostituzione del portone d'ingresso all'abitazione e alla porta del garage del piano terra. **(cfr. ALL. 9 DIA al Comune di Vetralla - 2003)**
2. DIA n° 2315 con Prot. n. 9416 del 04/05/2009 per opere interne riguardante i seguenti lavori: ampliamento di un bagno esistente con realizzazione di una nuova tramezzatura ed intonaco civile a tre stati, rivestimenti murali in piastrelle e adeguamento dell'impianto idrico ed elettrico. **(cfr. ALL. 10 DIA al Comune di Vetralla - 2009)**

Non esistono attualmente altre pratiche edilizie in corso di svolgimento.

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 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 all'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;

Risposta al quesito n°15

Per l'immobile oggetto di perizia non sono presenti istanze di condono. L'immobile come riportato ai quesiti precedenti risulta regolare e conforme a quanto accertato catastalmente presso l'Agenzia delle entrate.

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;

Risposta al quesito n°16

L'immobile oggetto della presente perizia non risulta gravato da censo, livello o uso civico né derivante da alcuno dei suddetti titoli. (cfr. ALL. 11 Attestato Usi Civici Comune di Vetralla)

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 ;

Risposta al quesito n°17

L'immobile oggetto del pignoramento ha carattere autonomo essendo un palazzetto con ingresso e vano scala indipendente. Per tanto non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

Non è inoltre interessato da oneri e vincoli di altra natura.

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

Risposta al quesito n°18

I beni colpiti nel presente procedimento risultano già identificati catastalmente in n° 2 (due) unità immobiliari.

Si ritiene pertanto corretto suddividere il compendio in più lotti :

Unità Immobiliare 1 – Abitazione al Piano Primo di Via Borgo Vecchio 35 con i seguenti identificativi catastali :

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	23	147 sub 7 148 sub 7 (graffate)	A/3	3	Primo Secondo	5,5 vani	€. 482,89

Unità Immobiliare 2 – Magazzino al piano terra di Via Borgo Vecchio 33 con i seguenti identificativi catastali :

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Magazzino	23	145 sub 1	C/2	4	Terra	69 mq	€. 34,09

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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c della L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito n°19

L'immobile è pignorato sulla piena proprietà per tutte due le unità immobiliari appartenenti a :

nato a (VT) il C.F. e
residente in (VT) in .

Per la divisione in lotti si riporta quanto espresso al quesito 18.

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 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 alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva

(registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risposta al quesito n°20

L'immobile oggetto della perizia risulta occupato dal coniuge separato del debitore esecutato, in quanto luogo in cui la stessa risulta avere dimora abituale insieme al figlio nato dall'unione con l'esecutato. In fase di sopralluogo è stato possibile acquisire dagli interessati, il documento di assegnazione della casa coniugale da parte del Tribunale di Viterbo e la Sentenza 1566/2018. La sentenza di attribuzione della casa coniugale all'ex coniuge risale al 18/04/2013 anteriore quindi alla data del pignoramento dell'immobile 11/02/2019 (cfr. ALL. 12 Assegnazione casa coniugale Tribunale di Viterbo e Sentenza 1566/2018)

Non si evidenziano inoltre contratti di locazione registrati. (cfr. ALL. 13 Contratti di Locazione Agenzia delle Entrate)

21) Ove il bene sia occupato dal debitore per 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;

Risposta al quesito n°21

Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato risulta occupato ed in uso dal coniuge separato (con un figlio minore a carico) del debitore esecutato Sig.

Il valore locativo dei beni pignorati - sia l'appartamento che il magazzino - può essere stimato attraverso i seguenti parametri:

- dai 3,5 ai 4,5 €/mq superficie netta - dato estrapolato da Agenzia Entrate;
- dai 3,0 ai 4,0 €/mq superficie netta - dato estrapolato da Borsino Immobiliare.
- Per il box magazzino max 2,25 €/mq dato estrapolato da Borsino Immobiliare.

Pertanto considerato che la superficie netta ammonta ad 80 mq che moltiplicata per 3,25 – 4,25 €/mq conferiscono un valore locativo dell'appartamento variabile da **260 a 340 € mensili** mentre per il box/magazzino (con superficie netta di mq 57,00) potremo considerare un prezzo locativo tra i **120 – 130 € mensili**.

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

Risposta al quesito n° 22

Come evidenziato ai quesiti 20 e 21 l'immobile in questione risulta occupato ed in uso dal coniuge separato () – cui è stato affidato il figlio (ad oggi ancora minorenni) – nato dall'unione della Sig.ra con il debitore esecutato Sig.

E' stato acquisito il provvedimento di assegnazione della casa coniugale da parte del Tribunale di Viterbo risalente al 18/04/2013 anteriore quindi alla data del pignoramento dell'immobile 11/02/2019. **(cfr. ALL. 12 Assegnazione casa coniugale Tribunale di Viterbo e Sentenza 1566/2018)**

La separazione risulta iscritta sui registri dello stato civile come riportano gli allegati anagrafici. **(Cfr. All. 6 Certificati Anagrafici)**

Dalle visure effettuate infine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risulta ad oggi essere stata trascritta l'assegnazione della casa coniugale pertanto la stessa dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione. **(Cfr. All. 15 Visura a verifica/trascrizione assegnazione casa coniugale)**

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;*

Risposta al quesito n°23

Non sono stati rinvenuti vincoli di alcun tipo: artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano inoltre vincoli o diritti demaniali o usi civici né eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Riguardo gli oneri condominiali si è dato riscontro al quesito 17.

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 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;*

Risposta al quesito n°24

Per il calcolo della superficie lorda del compendio pignorato si è così proceduto:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA / OMOGENIZZATA

Di seguito si riporta la tabella della superficie commerciale ragguagliata calcolata in funzione della sua destinazione d'uso e dei coefficienti correttivi adottate dall'Agenzia delle Entrate (**cf. All. 16 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate**)

LOTTO 1**Appartamento al Piano 1° e 2° al FG 23 Part.Ile 147 sub 7 e 148 sub 7 (graffate)**

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. comm.
Piano Terra	Vano Scala	Mq 15,00	35%	Mq 5,25
Piano Primo	Abitativo	Mq 52,00	100%	Mq 52,00
Piano Primo	Balcone	Mq 16,00	35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc.	Mq 5,60
Piano Secondo	Abitativo	Mq 56,00	100%	Mq 56,00
Totale Superficie Lorda Commerciale				Mq 118,85 > 119,00

FATTORI CORRETTIVI

Di seguito la tabella dei fattori correttivi per caratteristiche intrinseche/estrinseche:

			Coeff.correttivo
Caratteristiche Intrinseche	Stato conservativo	Buono	0.80
	Conformità impianti	A norma ma privi di certificazione	0,50
	Altezza interna	Carente - 2,50	0,50
	Stato locativo	Occupato dal coniuge separato dell'esecutato	1,00
	Commercialità	Bassa	0,50
Caratteristiche Estrinseche	Localizzazione	Centro storico	1,00
	Viabilità	Sufficiente accessibile comunque alle autovetture	0,60
	Coefficiente globale di valutazione		0,70

LOTTO 2
Magazzino/Box al Piano Terra al FG 23 Part.Ile 145 sub 1

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. comm.
Piano Interrato	Cantina	Mq 24,00	35%	Mq 8,40
Piano Terra	Box/Magazzino	Mq 45,00	100%	Mq 45,00
Totale Superficie Commerciale				Mq 53,40 > 53,00

FATTORI CORRETTIVI

Di seguito la tabella dei fattori correttivi per caratteristiche intrinseche/estrinseche:

			Coeff.correttivo
Caratteristiche Intrinseche	Stato conservativo	Scarso	0.40
	Conformità impianti	Solo elettrico non a norma e Privo di cert.	0,40
	Altezza interna	Ottima – 3,95	1,00
	Stato locativo	Occupato dall'esecutato	1,00
	Commercialità	Bassa	0,50
Caratteristiche Estrinseche	Localizzazione	Centro storico	1,00
	Viabilità	Sufficiente (accessibile ai veicoli)	0,60
	Coefficiente globale di valutazione		0,70

Entrambe le unità non sono soggette al pagamento di oneri per la regolarizzazione urbanistica, né per oneri giuridici, né per spese condominiali rimaste insolute.

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.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; 25.4 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 di pignoramento;

Risposta al quesito n°25

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta, il sottoscritto ha operato mediante il criterio di stima sintetica per comparazione, utilizzando all'uopo i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari, nonché attraverso l'analisi dei parametri forniti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio) e del portale www.astegiudiziali.it.

Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Vetralla.

L'indagine di mercato ha consentito così di accertare varie contrattazioni i cui elementi possono costituire un riferimento attendibile.

Ulteriore ed autorevole informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr All. 14 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate), che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Nella tabella di seguito riportata sono citati tutti i link (con i prezzi al mq) utilizzati come fonte di informazione:

Lotto 1 - Appartamento

Aste Giudiziali Trib. VT	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 800 http://www.tribunale.viterbo.giustizia.it/it/Aste/DetailImmibile/b1774402
Agenzie Immobiliari	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 800 https://www.immobiliare.it/annunci/77810500/ https://www.immobiliare.it/annunci/63570922/
Agenzia del Territorio	Osservatorio Valori Immobiliari – Viterbo (VT) : Prezzo al mq min.800- max 1200 <u>Prezzo medio €.</u> 1000 https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm

Lotto 2 – Box/Magazzino

Aste Giudiziali Trib. VT	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 450 http://www.tribunale.viterbo.giustizia.it/it/Aste/DetailImmibile/b1813577
Agenzie Immobiliari	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 600 https://www.immobiliare.it/annunci/77397206/
Agenzia del Territorio	Osservatorio Valori Immobiliari – Vetralla (VT) : Prezzo al mq min.600- max 800 <u>Prezzo medio €.</u> 700 https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm
Borsino Immobiliare	Borsino Immobiliare – Vetralla (VT) : Prezzo medio al mq 450 € https://www.borsinoimmobiliare.it/Vetralla/via-borgo-vecchio-35/quotazioni_mq_immobiliari/2344/19856

Il metodo diretto o comparativo individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio, superficie commerciale omogeneizzata e coefficiente globale. In dettaglio avremo:

LOTTO 1

Appartamento al Piano 1° e 2° al FG 23 Part.Ille 147 sub 7 e 148 sub 7 (graffate)

1. Il valore unitario medio di **€/mq 850,00** è stato desunto ritenendo congruo il valore della media delle quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La superficie lorda commerciale di **mq 119,00** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda differenziandola in riferimento alla specifica destinazione d'uso degli ambienti (cfr. risposta al quesito 24) ;

3. Il coefficiente globale assegnato **0,70** è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione. (cfr. tabella quesito 24)

Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del valore di mercato finale un valore così determinato:

$$\mathbf{VM = (\text{€. } 850,00/\text{mq} \times 119,00 \text{ mq}) \times \text{coeff.} 0,70 = \text{€. } 70.805.000,00 \rightarrow \text{€. } 70.00.000,00}$$

Per quanto sopra, il Valore finale del compendio pignorato oggetto della presente relazione, risulta pari ad **€ 70.000,00** (diconsi euro settantamila/00).

LOTTO 2

Magazzino/Box al Piano Terra al FG 23 Part.IIe 145 sub 1

1. Il valore unitario medio di **€/mq 550,00** è stato desunto ritenendo congruo il valore della media delle quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La superficie lorda commerciale di **mq 53,00** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda differenziandola in riferimento alla specifica destinazione d'uso degli ambienti (cfr. risposta al quesito 24) ;
3. Il coefficiente globale assegnato **0,70** è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione. (cfr. tabella quesito 24)

Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del valore di mercato finale un valore così determinato:

$$\mathbf{VM = (\text{€. } 550,00/\text{mq} \times 53,00 \text{ mq}) \times \text{coeff.} 0,70 = \text{€. } 20.405,00 \rightarrow \text{€. } 20.000,00}$$

Per quanto sopra, il Valore finale del compendio pignorato oggetto della presente relazione, risulta pari ad **€ 20.000,00** (diconsi euro ventimila/00).

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;

Risposta al quesito n°26

L'immobile, in considerazione dell'ubicazione, della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere collocato sul mercato esclusivamente come tipologia residenziale come "casa di civile abitazione" del tipo normale. La commerciabilità dei beni descritti è molto bassa, soprattutto in considerazione della condizioni contratte del mercato immobiliare e di questi quartieri interni al centro storico caratterizzato da una struttura viaria (strade e vicoli molto stretti) che impedisce quasi completamente la circolazione veicolare oltre ad un aspetto degradato delle facciate dovuto ad una mancata manutenzione delle parti comuni.

E' quindi da ritenere che all'atto di vendita questi aspetti potrebbero rappresentare un fattore negativo sulla facilità di alienazione del bene pignorato.

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;

Risposta al quesito n°27

L'immobile, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo risultava occupato dal coniuge separato del debitore esecutato e non soggetto quindi a contratto di locazione come dimostra anche l'indagine condotta presso l'Agenzia delle Entrate. **(cfr All. 14 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate)**

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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica

assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

29) *Inviati a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

30) *Depositati, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

Risposta al quesito n°30

L'elaborato completo di allegati sarà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito. L'elaborato peritale sarà depositato sia in modalità telematica PCT sia in forma cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.

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;*

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente giustificate.

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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;*

Risposta al quesito n°32

E' Stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

33) *Alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie*

ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.

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;

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto su apposito foglio ed in triplice copia il "Quadro Sinottico" del bene oggetto di perizia completo di tutte le indicazioni dei dati catastali occorrenti per l'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

35) Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni+ iscrizioni),*
- f. copia atto di provenienza,*
- g. quadro sinottico triplice copia,*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- ALL. 1 – Certificazione notarile notaio Giulia Messina Vetrano;
- ALL. 2 - Atto di compravendita del 2002 a rogito notaio D'Alessandro;
- ALL. 3 - Atto di Successione Ufficio del Registro Viterbo Vol. 1022 trascritta il 10/10/2000 ai nn 12398/9265;
- ALL. 4 - Visure catastali, planimetrie ed estratto di mappa;
- ALL. 5- Certificati Anagrafici (Estratto di Matrimonio, Residenza e Stato di Famiglia);
- ALL. 6 - Documentazione fotografica;
- ALL. 7 - Elaborato di Rilievo: Planimetrie stato di fatto e Tabelle Superfici;
- ALL. 8 – Norme tecniche e Stralcio PRG Vetralla con individuazione dell'area;
- ALL. 9 – DIA presentata al Comune di Vetralla Anno 2003;
- ALL. 10 – DIA presentata al Comune di Vetralla Anno 2009;
- ALL. 11 – Attestato Usi Civici - Comune di Vetralla;
- ALL. 12 – Assegnazione Casa coniugale Trib. Di Viterbo e Sentenza 1566/2018;
- ALL. 13 – Contratti di locazione Agenzia delle Entrate;
- ALL. 14 – Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare;
- ALL. 15 – Visura per verifica trascrizione Casa coniugale;
- ALL. 16 – Calcolo superfici ragguagliate/omogeneizzate;
- ALL. 17 – Atto di pignoramento notificato.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

con osservanza

Il C.T.U.

Arch. Sandro Burratti