

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 46/2020

Promossa da: -----

Nei confronti di: -----

G.E.: dott. Antonino Geraci

C.T.U.: ing. Ilaria Bocci

PERIZIA ESTIMATIVA

INDICE

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	3
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	3

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta ing. Ilaria Bocci, nata a Roma il 15/06/1979, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. A 831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata esperto stimatore per la procedura esecutiva n. 46/2020, promossa da ----- nei confronti di ----- e -- -----; ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico per rispondere ai quesiti attualmente vigenti presso il Tribunale di Viterbo.

Si riportano a seguire le risposte ai quesiti posti.

2. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 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;

La documentazione in atti consiste nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio Dott. Maurizio Lunetta. Il certificato ricopre il ventennio precedente alla data del pignoramento.

Si è provveduto a reperire l'estratto di mappa del catasto che si allega alla presente relazione (allegato 1).

QUESITO N. 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;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate e storiche dei beni pignorati, dalle quali risultano i seguenti diritti degli esecutati:

- **Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a ----- su fabbricato in Piansano (VT), via del Ritello n. 2/A**, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 7, p.lla 932, sub. 16, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, rendita euro 195,22.
- **Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a ----- su fabbricato in Valentano (VT), via del Solco n. 2, piano terzo**, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 26, p.lla 10, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 525,49.
- **Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a ----- su magazzino in Valentano (VT), via del Solco n. 2, piano terra**, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 26, p.lla 10, sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, sup. catastale 9 mq, rendita euro 13,17.
- **Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a ----- su magazzino in Civita Castellana (VT), via della Stazione n. 48**, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 2 p.lla 378, categoria C/2, classe 2, consistenza 178 mq, rendita euro 459,65.

Dalle visure, riportate in allegato alla presente relazione (allegato 1), risulta la correttezza dei dati indicati nell'atto del pignoramento. Si rileva, tuttavia, che le risultanze catastali relative all'immobile in comune di Civita Castellana, foglio 2, p.lla 378 hanno evidenziato la presenza di un'area (distinta al catasto terreni al foglio 2, p.lla 398) graffiata all'immobile e in comune con il vicino fabbricato distinto al catasto fabbricati al foglio 2, p.lla 398.

QUESITO N. 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.

Si è presa visione del certificato notarile presente in atti e sono stati consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliari. Dalle ricerche è emerso quanto segue.

- 1) Fabbricato in Piansano (VT), via del Ritello n. 2/A**, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 7, p.lla 932, sub. 16, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, rendita euro 195,22.

L'immobile è pervenuto alla -----, esecutata, per ATTO DI COMPRAVENDITA del 13.07.2006 a rogito del Notaio Fabrizio Fortini (rep. nn. 34874/19478) trascritto a Viterbo il 4.8.2006 ai nn. 15491/10342, da potere ----- (atto di provenienza che si riporta in allegato – allegato 2). Alla ----- l'immobile era a sua volta pervenuto: quanto alla quota di $\frac{1}{2}$ per atto di compravendita del 27.4.1984 a rogito del notaio Angelo Gaglione (rep. n.37) trascritto il 9.5.1984 ai nn. 5262/4576; quanto alla restante quota di $\frac{1}{2}$ per atto di compravendita del 30.8.1999 a rogito del Notaio Fabrizio Fortini, rep. n. 20540, trascritto il 31.8.1999 ai nn. 12179/8875. (Atti ultraventennio che si rimettono in allegato – allegato 3).

Variazioni catastali:

variazione toponomastica del 16.9.2020 protocollo n. VT 0039077 (variazione toponomastica d'ufficio);

variazione toponomastica dle 14.11.2016 protocollo n. VT0112715 (variazione toponomastica d'ufficio);

variazione del 9.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.

- 2) Fabbricato in Valentano (VT), via del Solco n. 2, piano terzo**, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 26, p.lla 10, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 525,49 e **magazzino in Valentano (VT), via del Solco n. 2, piano terra**, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 26, p.lla 10, sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, sup. catastale 9 mq, rendita euro 13,17.

Gli immobili sono pervenuti alla -----, esecutata, per la quota dell'intero in piena proprietà per ATTO DI COMPRAVENDITA del 03.06.1983 a rogito del notaio Luigi Orzi rep. 9770, trascritto il 20.6.1983 ai nn. 6070/5270 (atto di provenienza e ultraventicennio che si riporta in allegato – allegato 2).

All'atto dell'acquisto i beni non erano ancora censiti nel nuovo catasto edilizio urbano ma risultano denunciati all'Ufficio Tecnico Erariale di Viterbo in data 11.11.1981 con schede n. 8705 e n. 8704.

Variazioni catastali fabbricato foglio 26, p.lla 10 sub.8:

variazione del 05.09.2007 prot. VT0169341 iscrizione riserva;

variazione nel classamento del 11.07.2007 prot. VT0149057;

variazione del 05.09.2006 prot. VT0092749 migliore rappresentazione grafica;

variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;

variazione del 11.11.1981 in atti dal 05.04.1990 cls (n. 8705.1/1981).

Variazioni catastali fabbricato foglio 26, p.lla 10 sub.9:

variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

variazione del 13.08.2002 variazione del quadro tariffario;

variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;

variazione del 11.11.1981 in atti dal 05.04.1990 cls (n. 8704.1/1981).

3) Magazzino in Civita Castellana (VT), via della Stazione n. 48, distinto presso

l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 2 p.lla 378, categoria C/2, classe 2, consistenza 178 mq, rendita euro 459,65.

La particella 378 del foglio 2 (magazzino), è stata costituita in data 10.07.2008 prot. VT0106484. Essa deriva dalla particella 378 del catasto terreni, soppressa a seguito di tipo mappale del 28.12.2010 prot. VT0221560, con il quale è stata anche originata la particella 398 ente urbano correlata. Quest'ultima deriva a sua volta dalla particella 21 ente urbano di 6570 mq dell'impianto meccanografico del 01.12.1969.,

La particella 378 del catasto fabbricati (magazzino) è pervenuta, insieme ad altre, alla -----, con atto di trasformazione di società del 19.04.2011 a rogito del notaio Fabiana Togandi rep. nn. 7746/5130, trascritto il 3.5.2011 ai nn. 7089/4638, da -----.

Ing. Ilaria Bocci via A. Pacinotti n° 5 01100 VITERBO *ilabocci@hotmail.it*

A quest'ultima era a sua volta pervenuta per atto di trasformazione di società del 16.02.2007 a rogito del notaio Margherita Millozza rep. n. 17069/8205, trascritto il 09.10.2008 ai nn. 17037/12190 da -----, già -----, giusta atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 29.09.2004, notaio Giandomenico Cardarelli rep. 37285, trascritto il 06.12.2004 ai nn. 20353/14644.

Alla dante causa ----- il terreno distinto al foglio 2, particella 21 da cui deriva la particella 378, e dunque l'attuale bene oggetto di procedura, è pervenuto per ATTO DI COMOPRAVENDITA del 31.07.1981 a rogito del notaio Giuseppe Togandi, registrato a Viterbo in data 10.08.1981 al n. 6847, da ----- (atto di porvenienza e ultraventennio che si rimette in allegato – allegato 2).

QUESITO N. 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).

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 12.03.2020 ai nn. 3591/2754, nascente da verbale di pignoramento immobili del 03.02.2020, Tribunale di Viterbo, rep. n° 155:

beni di ----- per la quota dell'intero in piena proprietà:

Abitazione di tipo civile (A2) in Valentano foglio 26 particella 10 sub.8

Magazzino e locale di deposito (C2) in Valentano foglio 26 particella 10 sub.9

Abitazione di tipo popolare (A4) in Piansano foglio 7

particella 932 sub.16

beni di ----- per la quota dell'intero in piena proprietà:

Magazzino e locale di deposito (C2) in Civita Castellana foglio 2 particella 378.

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 03.02.2007 ai nn. 1920/328, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 30.01.2007 ai rogiti del Notaio Tavassi Vincenzo da Roma, rep. n° 6576/1860, a favore della BANCA DI ROMA S.P.A. con

sede in Roma - codice fiscale 06978161005, domicilio ipotecario eletto Roma Viale
Tupini 180 e contro -----, per un montante ipotecario di € 258.000,00 ed un
capitale di € 129.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto:

Beni di ----- per la quota dell'intero in piena proprietà:

Abitazione di tipo civile (A2) in Valentano foglio 26 particella 10 sub.8.

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 13.03.2009 ai nn. 4459/690, nascente da
concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.02.2009 ai rogiti del Notaio Pongelli
Alessandro da Orvieto, rep. n° 84013/8284, a favore della BANCA COOPERATIVA
CATTOLICA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede
in Montefiascone (VT) - codice fiscale 00092910561 , domicilio ipotecario eletto
Montefiascone, Via Cardinal Salotti N.ro 6 e contro -----, per un montante
ipotecario di € 400.000,00 ed un capitale di € 200.000,00. Durata 15 anni avente per
oggetto:

Beni di ----- per la quota dell'intero in piena proprietà:

Abitazione di tipo civile (A2) in Valentano foglio 26 particella 10 sub.8

Magazzino e locale di deposito (C2) in Valentano foglio 26 particella 10 sub.9

Abitazione di tipo popolare (A4) in Piansano foglio 7 particella 932 sub.16

Beni di ----- per la quota dell'intero in piena proprietà:

Magazzino e locale di deposito (C2) in Civita Castellana foglio 2 particella 378.

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 08.03.2010 ai nn. 3944/507 nascente da concessione a
garanzia di apertura di credito del 03.03.2010 a rogito del Notaio Castaldi Adriano da
Tuscania rep. n° 16989/10000, a favore della BANCA CATTOLICA S.P.A. con sede in
Montefiascone (VT) - codice fiscale 00092910561, domicilio ipotecario eletto
Montefiascone (VT) Via Cardinal Salotti 6 e contro -----, per un montante
ipotecario di € 100.000,00 ed un capitale di € 50.000,00. Durata 1 anni 7 mesi avente per
oggetto

Beni di -----per la quota dell'intero in piena proprietà:

Magazzino e locale di deposito (C2) in Civita Castellana foglio 2 particella 378

Terreno in Civita Castellana foglio 2 particella 378

Beni di ----- per la quota dell'intero in piena proprietà:

Abitazione di tipo civile (A2) in Valentano foglio 26 particella 10 sub.8

Ing. Ilaria Bocci via A. Pacinotti n° 5 01100 VITERBO *ilabocci@hotmail.it*

Magazzino e locale di deposito (C2) in Valentano foglio 26 particella 10 sub.9

Abitazione di tipo popolare (A4) in Piansano foglio 7 particella 932 sub.16

QUESITO N. 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.

Per i beni sono stati reperiti l'estratto di mappa e le planimetrie catastali che si rimettono in allegato (allegato 2).

QUESITO N. 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).

Per -----, è stato acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Civita Castellana il certificato contestuale di residenza e stato civile, dal quale risulta che -----
(allegato 4).

Per la ----- è stata acquisita la visura camerale che si rimette in allegato (allegato 5).

QUESITO N. 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.);

1) Fabbricato in Piansano (VT), via del Ritello n. 2/A

Il bene consiste in un appartamento al piano terzo senza ascensore di una palazzina di cinque piani ubicata nel centro storico del comune di Piansano, con annesso locale scantinato al piano seminterrato. L'appartamento confina con vano scale, Via del Ritello, cortile condominiale, salvo altri; il locale scantinato confina con corridoio comune id accesso, terrapieno, proprietà ----, salvo altri.

Il portoncino d'ingresso all'edificio è posto in via del Ritello. Da esso, mediante una rampa di scale e un corridoio aperto sull'esterno si accede all'appartamento al terzo piano, composto da: ingresso (sup. calpestabile 9,40 mq ca.); cucina (sup. calpestabile 13 mq ca.); camera (sup. calpestabile 15,90 mq ca.); camera (sup. calpestabile 14,40 mq ca.); antibagno e bagno (sup. calpestabile 7,80 mq ca.). Le finiture interne dei vari ambienti sono di tipo economico con: pavimenti in parte in graniglia di marmo e in parte in listoni di legno; pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio. L'impianto idrico risulta funzionante. L'impianto elettrico, dotato di interruttore salvavita, è piuttosto datato e non adeguato alle normative vigenti. Il riscaldamento è assicurato da una vecchia caldaia a pellet posta nel vano cucina. Complessivamente il bene si trova in discreto stato di manutenzione.

Il locale scantinato al piano seminterrato è raggiungibile attraverso un corridoio condominiale con accesso da un portone in legno posto sul vicolo adiacente la palazzina, perpendicolare alla via del Ritello. Il locale è allo stato grezzo ed ha una superficie interna di circa 6 mq. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione per ulteriori approfondimenti.

2) Fabbricato in Valentano (VT), via del Solco n. 2, piano terzo e magazzino al piano terra.

L'immobile consiste in un appartamento mansardato al piano sottotetto (terzo piano) di una palazzina di complessivi tre piani. Vi si accede da un cancelletto in ferro posto su via del Solco, tramite una prima rampa di scale, un corridoio esterno e una seconda rampa di scale che dal piano rialzato conduce fino all'appartamento al terzo piano. L'immobile è costituito da: vano utilizzato come soggiorno con altezza media di circa 3,40 m e superficie calpestabile di circa 25 mq; corridoio con altezza media di 2,60 m e superficie calpestabile

pari a circa 25 mq; vano utilizzato come cucina di superficie calpestabile di circa 10 mq; bagno di superficie calpestabile pari a circa 6,70 mq e altezza interna 1,95 m; camera di superficie interna pari a circa 24 mq e altezza media interna di 2,60 m, dotata di balcone; seconda camera, avente accesso dalla camera principale, di superficie calpestabile pari a circa 19 mq e altezza media interna di 2,60 m. Sono inoltre presenti tre vani sottotetto allo stato rustico con altezza media interna di 1 m.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti del bagno; le pareti sono intonacate e tinteggiate in vari colori. L'impianto idrico e l'impianto elettrico risultano funzionanti. L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia a gas e radiatori in alluminio. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni in alluminio con vetrocamera. Nel soggiorno è inoltre presente un caminetto. Complessivamente lo stato di manutenzione è buono.

Il locale magazzino è accessibile da via del Solco mediante un corridoio esterno. Si presenta allo stato rustico ed ha una superficie interna pari a circa 7 mq.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata per ulteriori approfondimenti.

3) Magazzino in Civita Castellana (VT), via della Stazione n. 48

Il locale magazzino ha accesso tramite un cancello carrabile in ferro che dalla via della Stazione immette in un'area esterna, in parte asfaltata e in parte lasciata a verde, che risulta comune sia al locale magazzino che al vicino edificio distinto alla particella 398 foglio 2 del catasto fabbricati. Il locale presenta una forma rettangolare ed ha superficie calpestabile pari a circa 178 mq. Internamente si presenta in mediocre stato di conservazione: le superfici delle pareti e dei soffitti sono intonacate e tinteggiate ma presentano macchie e distacchi di intonaco piuttosto diffusi. Sono inoltre presenti anche alcune lesioni verticali sulle murature. I pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo presentano avvallamenti in vari tratti. La superficie interna è suddivisa in piccoli vani privi di infisso e realizzati per mezzo di paretine divisorie in blocchi di calcestruzzo alleggerito lasciati allo stato grezzo. E' presente l'impianto elettrico che tuttavia non risulta adeguato alle vigenti normative. Gli infissi esterni in pvc con doppio vetro sono stati sostituiti recentemente e appaiono in ottime condizioni.

Confini: via della Stazione, p.la 398 foglio 2, p.la 285 foglio 2.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata per ulteriori approfondimenti.

QUESITO N. 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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 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 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;

Vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo.

QUESITO N. 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;

Si evidenzia che il locale magazzino in Civita Castellana (VT), descritto al precedente quesito n. 7 punto 3), comprende anche un'area esterna che risulta essere in comune con il vicino fabbricato distinto al catasto fabbricati alla particella 398 del foglio 2. Dalle risultanze

catastali è emerso che l'area esterna, identificata alla particella 398 del foglio 2 del catasto terreni, è correlata sia al fabbricato distinto alla particella 398 del catasto fabbricati che al fabbricato distinto alla particella 378 del catasto fabbricati (oggetto del pignoramento).

Si ritiene che non sia necessario procedere ad alcun frazionamento poiché l'area comune può restare tale anche a seguito della vendita del bene pignorato. Decisioni diverse in merito potranno essere assunte a seguito della vendita.

QUESITO N. 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;

Il quesito non interessa i beni oggetto della presente procedura.

QUESITO N. 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;

Per l'immobile nel comune di Civita Castellana, si è rilevato che la planimetria catastale non riporta le tramezzature interne riscontrate in fase di sopralluogo e risultate conformi alle autorizzazioni rilasciate dall'ufficio tecnico. Sarebbe dunque necessario aggiornare la planimetria con la diversa distribuzione degli spazi interni, operazione per la quale si stima un importo per spese tecniche e amministrative di circa euro 500,00.

QUESITO N. 13

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

Il bene pignorato in comune di Piansano (VT) e quello in comune di Valentano (VT) hanno, secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, destinazione abitativa.

Il bene in comune di Civitella Castellana è inserito, secondo il piano regolatore attualmente vigente, in zona agricola promiscua F1F.

QUESITO N. 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;

1) Immobile in Piansano (VT), via del Ritello n. 2/A

L'immobile risulta realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. Presso l'ufficio tecnico comunale è stata reperita la licenza edilizia del 24.10.1964 ma non è stata reperita la dichiarazione di agibilità. Dall'esame della documentazione messa a disposizione, il bene risulta conforme alla licenza rilasciata.

2) Immobile in Valentano (VT), via del Solco n. 2, piano terzo e magazzino al piano terra.

L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 77 del 10/08/1979 rilasciata dal comune di Valentano a Comis s.r.l. per costruzione di "edificio ad uso abitazione" sull'area al foglio 26, particella 10, località La Corte.

L'inizio dei lavori è avvenuto in data 06/09/1979.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione per Variante n. 3 del 02/02/1981 per "abbassamento di porzione del fabbricato, modifica delle pendenze del tetto, sistemazione dei locali del sottotetto".

In data 17/11/1993 è stata rilasciata dal comune di Valentano la concessione edilizia in sanatoria n. 123 per "Trasformazione da soffitta in abitazione per una superficie utile di mq 107,27 ed un volume di mc 289,63".

Risulta inoltre rilasciato il certificato di agibilità in data 17/11/1993.

L'immobile risulta attualmente conforme all'ultima concessione rilasciata.

3) Magazzino in Civita Castellana (VT), via della Stazione n. 48

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Civita Castellana è emerso che il fabbricato oggetto di pignoramento risultava realizzato già nel 1957, hanno in cui il comune si è dotato di piano regolatore generale.

In data 27/06/2012 è stato rilasciato dal comune di Civita Castellana il permesso di costruire "per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione immobile da destinare ad attività agrituristica sito in Via della Stazione 48, in catasto al foglio 2 particella 398".

Il suddetto PdC è riferito al fabbricato distinto alla particella 398, tuttavia, negli elaborati progettuali risulta riportato anche il fabbricato distinto alla particella 378 (oggetto di pignoramento), che nell'intenzione del proponente era destinato ad accoglienza ricezione e postazione internet per l'agriturismo. La pianta raffigurante lo stato post operam riporta la suddivisione interna così come riscontrata in fase di sopralluogo.

QUESITO N. 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 dell'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 dell'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;

Per l'immobile in Valentano, via del Solco, in data 17/11/1993 è stata rilasciata dal comune di Valentano la concessione edilizia in sanatoria n. 123 per "Trasformazione da soffitta in abitazione per una superficie utile di mq 107,27 ed un volume di mc 289,63".

La documentazione è riportata in allegato alla presente relazione (allegato 6).

QUESITO N. 16

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

Ing. Ilaria Bocci via A. Pacinotti n° 5 01100 VITERBO ilabocci@hotmail.it

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

Per l'immobile in Piansano (VT) si sono individuate spese fisse di gestione per la luce condominiale di importo annuale variabile ma non superiore ai 10 euro mensili. Attualmente tali spese risultano saldate.

QUESITO 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;

Considerata l'ubicazione e la conformazione, si ritiene che i beni pignorati possano essere venduti in tre lotti, formati come segue.

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su appartamento nel centro storico del comune di Piansano (VT), via del Ritello 2/A, piano terzo senza ascensore, con annesso locale scantinato al piano seminterrato, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 7, p.lla 932, sub. 16, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, rendita euro 195,22. Confini: vano scale, Via del Ritello, cortile condominiale, salvo altri. L'appartamento è composto da: ingresso (sup. calpestabile 9,40 mq ca.); cucina (sup. calpestabile 13 mq ca.); camera (sup. calpestabile 15,90 mq ca.); camera (sup. calpestabile 14,40 mq ca.); antibagno e bagno (sup. calpestabile 7,80 mq ca.). Finiture interne di tipo economico. L'impianto idrico risulta funzionante. L'impianto elettrico, dotato di interruttore salvavita, è piuttosto datato e non adeguato alle normative vigenti. Il riscaldamento è assicurato da una vecchia caldaia a pellet posta nel vano cucina. Complessivamente il bene si trova in discreto stato di manutenzione.

Ing. Ilaria Bocci via A. Pacinotti n° 5 01100 VITERBO ilabocci@hotmail.it

Il locale scantinato al piano seminterrato è raggiungibile attraverso un corridoio condominiale con accesso da un portone in legno posto sul vicolo adiacente la palazzina, perpendicolare alla via del Ritello. Il locale è allo stato grezzo ed ha una superficie interna di circa 6 mq.

La costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su appartamento mansardato in comune di Valentano (VT), via del Solco, piano terzo, e piccolo magazzino al piano terra. Il tutto distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 26, p.lla 10, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 525,49 (appartamento); e foglio 26, p.lla 10, sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, sup. catastale 9 mq, rendita euro 13,17 (magazzino).

L'appartamento ha accesso da un cancelletto in ferro posto su via del Solco, tramite una prima rampa di scale, un corridoio esterno e una seconda rampa di scale che dal piano rialzato conduce fino all'appartamento al terzo piano. L'immobile è costituito da: vano soggiorno con altezza media di circa 3,40 m e superficie calpestabile di circa 25 mq; corridoio con altezza media di 2,60 m e superficie calpestabile pari a circa 25 mq; vano utilizzato come cucina di superficie calpestabile di circa 10 mq; bagno di superficie calpestabile pari a circa 6,70 mq e altezza interna 1,95 m; camera di superficie interna pari a circa 24 mq e altezza media interna di 2,60 m, dotata di balcone; seconda camera, avente accesso dalla camera principale, di superficie calpestabile pari a circa 19 mq e altezza media interna di 2,60 m. Sono inoltre presenti tre vani sottotetto allo stato rustico con altezza media interna di 1 m. I pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti del bagno; le pareti sono intonacate e tinteggiate in vari colori. L'impianto idrico e l'impianto elettrico risultano funzionanti. L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia a gas e radiatori in alluminio. Gli infissi interni sono in legno; quelli esterni in alluminio con vetrocamera. Nel soggiorno è inoltre presente un caminetto. Complessivamente lo stato di manutenzione è buono.

Immobile conforme a concessione edilizia in sanatoria n. 123 rilasciata in data 17/11/1993. Certificato di agibilità rilasciato in data 17/11/1993.

Il locale magazzino è accessibile da via del Solco mediante un corridoio esterno. Si presenta allo stato rustico ed ha una superficie interna pari a circa 7 mq.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà su Magazzino in Civita Castellana (VT), via della Stazione n. 48, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 2 p.lla 378, categoria C/2, classe 2, consistenza 178 mq, rendita euro 459,65.

Il locale magazzino ha accesso tramite un cancello carrabile in ferro che dalla via della Stazione immette in un'area esterna, in parte asfaltata e in parte lasciata a verde, che risulta comune sia al locale magazzino che al vicino edificio distinto alla particella 398 foglio 2 del catasto fabbricati. Il locale presenta una forma rettangolare ed ha superficie calpestabile pari a circa 178 mq. Internamente si presenta in mediocre stato di conservazione. La superficie interna è suddivisa in piccoli vani privi di infisso e realizzati per mezzo di pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo alleggerito lasciati allo stato grezzo. E' presente l'impianto elettrico che tuttavia non risulta adeguato alle vigenti normative. Gli infissi esterni in pvc con doppio vetro sono stati sostituiti recentemente e appaiono in ottime condizioni. Confini: via della Stazione, p.lla 398 foglio 2, p.lla 285 foglio 2.

Costruzione realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967

In data 27/06/2012 è stato rilasciato dal comune di Civita Castellana il permesso di costruire "per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione immobile da destinare ad attività agrituristica sito in Via della Stazione 48, in catasto al foglio 2 particella 398".

Il suddetto PdC è riferito al fabbricato distinto alla particella 398, tuttavia, negli elaborati progettuali risulta riportato anche il fabbricato distinto alla particella 378 (oggetto di pignoramento), che nell'intenzione del proponente era destinato ad accoglienza ricezione e postazione internet per l'agriturismo. La pianta raffigurante lo stato post operam riporta la suddivisione interna così come riscontrata in fase di sopralluogo.

QUESITO 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

Ing. Ilaria Bocci via A. Pacinotti n° 5 01100 VITERBO ilabocci@hotmail.it

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;

Gli immobili risultano pignorati per l'intera quota. Per essi si è provveduto alla formazione di tre lotti come riportato in risposta al precedente quesito.

QUESITO 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (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;

Al momento del sopralluogo i beni sono risultati liberi.

QUESITO 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.

Per l'appartamento in comune di Piansano (VT) si può indicare un valore locativo tra 150 e 200 euro/mese, considerato lo stato di conservazione riscontrato.

Per l'appartamento in comune di Valentano (VT) si può indicare un valore locativo di circa 250,00 euro/mese.

Per il magazzino in comune di Civita Castellana, considerato lo stato conservativo riscontrato, si indica un valore locativo di 150 euro/mese.

QUESITO 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);

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

QUESITO N. 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;

L'immobile in esame non risulta gravato da vincoli, servitù e diritti specificati nel quesito.

QUESITI N. 24 e N. 25

- *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 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;*
- *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di*

conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il “valore di mercato” di un immobile è “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il **procedimento di stima per confronto (o di mercato)** che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce “*superficie commerciale*” ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

Il metodo proposto dal D.P.R. 138/1998, utilizzato nella presente perizia, individua la superficie commerciale come somma di:

- 100% della superficie coperta calpestabile;
- 100% delle murature interne (fino allo spessore massimo di 50 cm);
- 50% dei muri perimetrali esterni in condivisione con altre unità immobiliari o con parti comuni (fino allo spessore massimo di 25 cm);
- 50% della superficie di garage;
- 40% per logge e portici;
- 30% per balconi e terrazze comunicanti con l'unità principale (entro i 25 m²);
- 10% per balconi e terrazze comunicanti per la parte eccedente i 25 m²;
- 50% per cantine, soffitte e annessi comunicanti con l'unità principale;
- 25% per cantine, soffitte e annessi non comunicanti con l'unità principale.
- 10% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini fino a 25 mq.
- 2% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini eccedenza oltre i 25 mq.

STIMA DEI BENI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Piansano, Valentano e Civita Castellana e, in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al II semestre 2020) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2020). Dalle ricerche è emerso quanto segue:

I prezzi di compravendita nel settore residenziale per abitazioni in buono stato nel comune di Piansano (VT) centro storico varia tra 350-500 €/m².

I prezzi di compravendita nel settore residenziale per abitazioni in buono stato nel comune di Valentano (VT) zona di espansione varia tra 800-1200 €/m².

I prezzi di compravendita nel settore produttivo nel comune di Civita Castellana (VT) tra 350-400 €/m².

Per la stima si sono presi a riferimento, considerate le caratteristiche dei beni esaminati, i seguenti prezzi parametrici:

PN 1 = 400 €/m² per l'abitazione in comune di Piansano (VT)

PN 2 = 500 €/m² per l'abitazione mansardata in comune di Valentano (VT)

PN 3 = 300 €/m² per il locale magazzino in comune di Civita Castellana (VT)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito prendendo come riferimento il D.P.R. 138/1998 ed è stata considerata separatamente per i tre immobili oggetto di pignoramento.

1) Immobile in Piansano (VT), via del Ritello n. 2/A

Tabella riassuntiva del calcolo:

		Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata
[m ²]				
1)	Residenziale lorda	72,00	100%	72,00
2)	Garage	0,00	50%	0,00
3)	Logge e portici	0,00	40%	0,00
4)	Balconi e terrazze comunicanti	0,00		
	- parte entro i 25 m ²	0,00	30%	0,00
	- parte eccedente i 25 m ²	0,00	10%	0,00
5)	Balconi e terrazze non comunicanti	0,00		
	- parte entro i 25 m ²	0,00	15%	0,00
	- parte eccedente i 25 m ²	0,00	5%	0,00
6)	Cantine,soffitte, annessi comun.	9,00	50%	4,50
7)	Cantine,soffitte, annessi non comun.	0,00	25%	0,00
8)	Area scoperta ad uso esclusivo	0,00		
	- parte pari o minore di 1)	0,00	10%	0,00
	- parte eccedente 1)	0,00	2%	0,00
	TOTALE			76,50

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a **76,50** metri quadrati..

Considerando il prezzo parametrico PN 1 al metro quadrato pari a € 400,00 e la superficie commerciale pari a 76,50 m², si ottiene che:

l'abitazione ha un valore di mercato pari a: 400,00 €/m² x 76,50 m² = € 30.600,00

2) Immobile in Valentano (VT), via del Solco n. 2, piano terzo e magazzino al piano terra.

Tabella riassuntiva del calcolo:

		Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata
[m ²]				
1)	Residenziale lorda	137,00	100%	137,00
2)	Garage	0,00	50%	0,00
3)	Logge e portici	0,00	40%	0,00
4)	Balconi e terrazze comunicanti	0,00		
	- parte entro i 25 m ²	4,50	30%	1,35
	- parte eccedente i 25 m ²	0,00	10%	0,00
5)	Balconi e terrazze non comunicanti	0,00		
	- parte entro i 25 m ²	0,00	15%	0,00
	- parte eccedente i 25 m ²	0,00	5%	0,00
6)	Cantine,soffitte, annessi comun.	0,00	50%	0,00
7)	Cantine,soffitte, annessi non comun.	8,50	25%	2,12
8)	Area scoperta ad uso esclusivo	0,00		
	- parte pari o minore di 1)	0,00	10%	0,00
	- parte eccedente 1)	0,00	2%	0,00
	TOTALE			140,50

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a **140,50** metri quadrati.

Considerando il prezzo parametrico PN 2 al metro quadrato pari a € 500,00 e la superficie commerciale pari a 140,50 m², si ottiene che:

l'abitazione ha un valore di mercato pari a: $500,00 \text{ €/m}^2 \times 140,50 \text{ m}^2 = \text{€ } 70.250,00$

3) Magazzino in Civita Castellana (VT), via della Stazione n. 48

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a **201,00** metri quadrati.

Considerando il prezzo parametrico PN 3 al metro quadrato pari a € 300,00 e la superficie commerciale pari a 201,00 m², si ottiene che:

l'immobile ha un valore di mercato pari a: $300,00 \text{ €/m}^2 \times 201,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 60.300,00$

Secondo la suddivisione in lotti descritta in precedenza si ottengono i seguenti valori:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su appartamento nel centro storico del comune di Piansano (VT), via del Ritello 2/A, piano terzo senza ascensore, con annesso locale scantinato al piano seminterrato, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 7, p.lla 932, sub. 16, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, rendita euro 195,22.:

prezzo a base d'asta: euro 30.600,00 (trentamilaseicento/00)

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su appartamento mansardato in comune di Valentano (VT), via del Solco, piano terzo, e piccolo magazzino al piano terra. Il tutto distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 26, p.lla 10, sub. 8, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita euro 525,49 (appartamento); e foglio 26, p.lla 10, sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, sup. catastale 9 mq, rendita euro 13,17 (magazzino).

prezzo a base d'asta: euro 70.250,00 (settantamiladuecentocinquanta/00)

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà su Magazzino in Civita Castellana (VT), via della Stazione n. 48, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al foglio 2 p.lla 378, categoria C/2, classe 2, consistenza 178 mq, rendita euro 459,65.

prezzo a base d'asta: euro 60.300,00 (sessantamilatrecento/00)

QUESITO N. 26

Indichi quale siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

Si ritiene che gli immobili godano di una buona commerciabilità.

QUESITO N. 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;

Il quesito non interessa i beni oggetto di procedura.

QUESITO N. 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;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 29

Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 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 allegati dovranno essere inserita la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

La sottoscritta CTU interverrà 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.

QUESITO N. 32

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

Si è provveduto a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008, che si rimette in allegato (allegato 7)

QUESITO N. 33

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

La documentazione fotografica inerente i beni pignorati è rimessa in allegato (allegato 8).

QUESITO N. 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;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (allegato 9).

QUESITO N. 35

Allegati:

- 1) Documentazione catastale
- 2) Atti di provenienza
- 3) Atti ultraventennali
- 4) Certificato stato civile
- 5) Visura camerale
- 6) Documentazione ufficio tecnico
- 7) Relazione versione privacy
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Quadro sinottico
- 10) Certif. Usi civici.

Il C.T.U.

(ing. Ilaria Bocci)

Ing. Ilaria Bocci via A. Pacinotti n° 5 01100 VITERBO ilabocci@hotmail.it