

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare n° 75/18 promossa da:**

Contro:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 28 FEBBRAIO 2019**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANTONINO GERACI**

Custone: Avv. Flavio Bianchi

C.T.U.: Arch. Elisa Bonarelli

**Premesso che:**

- È in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 75/18, promossa da \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ iscritta nel registro delle imprese-ufficio di \_\_\_\_\_, appartenente al gruppo \_\_\_\_\_ iscritto nell'albo di cui all'art. 64 del Decreto legislativo 385/1993 e soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_, quale procuratrice della \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_, in persona dell'avv. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ elettivamente domiciliata in \_\_\_\_\_ presso lo studio \_\_\_\_\_ C.F. contro il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_ dal 05.04.2007 e cancellato per irreperibilità in data 28.10.2017.
- Il G.E. Dott. Antonino Geraci in data 28.06.2018 ha disposto la convocazione del Custode Avv. Flavio Bianchi e della sottoscritta Elisa Bonarelli, architetto, con studio a Viterbo in Via Leonardo Murialdo 9/a, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- Nella convocazione del 12.07.2018 la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto copia dei quesiti necessari per la redazione della consulenza tecnica;
- Alla procedura esecutiva non ci sono intervenuti.

**OPERAZIONI PRELIMINARI E IN DAGINI TECNICHE**

- Ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. C.P.C il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti del debitore sul bene pignorato: piena proprietà degli immobili siti nel comune di Piansano (VT) in Vicolo della Torre, n. 8 l'appartamento censito al Catasto Fabbricati al Fg. 7 p.lla 177 sub 2 e p.lla 178 sub 1 graffati Cat. A/4 classe 3 consistenza vani 4,5 , superficie catastale totale 74 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 195,22 ed il locale magazzino sito in via della Rocca, n. 16 censito al catasto fabbricati al Fg. MU p.lla 464 sub 3 cat. C/2 classe 4 consistenza 35 mq, sup. catastale 44 mq e rendita catastale € 27,11; quest'ultimo nell'atto di pignoramento è stato identificato al civico n. 20 anziché n. 16;
- L'Avv. Flavio Bianchi, nel ruolo di Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Viterbo, ha provveduto a fissare il sopralluogo presso i beni pignorati, previe comunicazioni date al debitore mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il 8 Ottobre 2018 alle ore 15:00; non essendosi presentato nessuno della parte debitrice e non essendo possibile accedere nel compendio pignorato, il nominato CTU ed il Custode hanno redatto apposito verbale (

Allegato A), rimandando a data da definire il sopralluogo previa autorizzazione da parte dell'Ill.mo Giudice di liberazione dell'immobile ex art. 560 cpc. In data 11 Gennaio 2019 il GE ha rilasciato la suddetta autorizzazione ed ha disposto al Custode Giudiziario all'acquisizione del possesso dell'immobile;

- la sottoscritta C.T.U. effettuava in data 1 Febbraio 2019 alle ore 9:00 congiuntamente al Custode Avv. Flavio Bianchi, ed al fabbro, il sopralluogo nei beni pignorati posti a Piansano (VT) in Vicolo della Torre, n. 8 l'appartamento e via della Rocca, n. 20 il magazzino, ed ha potuto visionare ed espletare le opportune operazioni, effettuando il rilievo ed acquisendo documentazione fotografica. Pur manifestando delle perplessità circa l'esatta identificazione del magazzino la cui disposizione planimetrica differiva da quella presentata incatasto. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale (Allegato A).
- Nei giorni seguenti il sottoscritto proseguiva con gli approfondimenti e controlli urbanistici presso l'Ufficio Tecnico, l'acquisizione dei certificati presso l'ufficio Anagrafe del Comune di (VT) e documentazione presso l'Agenzia del Territorio rilevando che il magazzino visionato non era quello oggetto del pignoramento:
- Con pec del 27 Marzo 2019 la sottoscritta informava il Custode Avv. Flavio Bianchi delle suddette risultanze catastali; in data 05 Aprile 2019 effettuava un terzo accesso alle ore 16:00 presso il compendio pignorato in Via della Rocca al civico n. 16 congiuntamente al Custode Avv. Flavio Bianchi, ed al fabbro al termine del quale veniva redatto apposito verbale.
- Nei giorni seguenti la sottoscritta proseguiva con gli approfondimenti e con l'indagine dei valori del mercato immobiliare locale presso Agenzie Immobiliari. All'esito degli accertamenti effettuati la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

## **RISPOSTA AI QUESITI:**

### **Quesito 1**

**Verificare, 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:**

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia che è stato prodotto Certificato Notarile ventennale redatto dal notaio e depositato in Cancelleria in data attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà del bene fino a primo atto antecedente il ventennio; sono altresì presenti l'estratto della mappa catastale (Allegato B) e le visure storiche (Allegato C).

## Quesito 2

**Effettuare 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:**

1) Appartamento sito in Vicolo della Torre, n. 8 censito al Catasto Fabbricati – Comune di Piansano (VT) :

al Fg. 7 p.lla 177 sub 2 e p.lla 178 sub 1 graffati Cat. A/4 classe 3 consistenza vani 4,5 , superficie catastale totale 74 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 195,22 - Piano Primo

Confini: Vicolo della Torre, P.lla 179, p.lla 177

2) locale magazzino sito in via della Rocca, n. 16 censito al Catasto Fabbricati – Comune di Piansano (VT) :

Foglio MU p.lla 464 sub 3 cat. C/2 classe 4 consistenza 35 mq, sup. catastale 44 mq e rendita catastale € 27,11 – piano terra

Confini: Via della Rocca, P.lla 463, p.lla 465, massa tufacea.

Gli immobili risultano di piena proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ titolare del diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero.

Allegati:

- Estratto di Mappa dei fogli catastali numero 7 e MU( allegato B);

4

- Visure catastali storiche ( allegato C)

Tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa aggiornati, si può confermare la conformità tra la descrizione attuale del bene (località, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento che pertanto risulta correttamente identificato ad eccezione del magazzino che risulta sito in Via della Rocca al civico n. 16.

## Quesito 3

**Consultare 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, ed indicare 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 di 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:**

**APPARTAMENTO SITO IN VICOLO DELLA TORRE, N. 8 – FG 7 P.LLE GRAFFATE 177 SUB 2 E P.LLA 178 SUB 1.**

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA':

**A-** Il debitore esecutato ha acquistato l'unita' in oggetto (cf Fg 7 p.lle graffate 177 sub 2 e p.la 178 sub 1) dal Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per l'intero diritto di abitazione in regime di separazione di beni e dai Signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_, quest'ultima in regime di separazione di beni, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con atto pubblico di compravendita del del notaio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ Repertorio n. \_\_\_\_\_ raccolta n. \_\_\_\_\_, trascritto il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale e al n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare e n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale ( Allegato D).

**B-** Il \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per l'intero diritto di abitazione in regime di separazione di beni ed i Signori \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, per la quota di un mezzo di nuda proprietà ciascuno, hanno acquistato l'immobile dal Sig. \_\_\_\_\_ con atto pubblico del \_\_\_\_\_ del notaio \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_, trascritto il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale e al n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare.

**C-** Il Sig. \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ ha ricevuto l'intera proprietà dell'immobile dalla Sig. ra \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_, in regime di separazione di beni, con atto di permuta del notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ raccolta n. \_\_\_\_\_, trascritto il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ del Registro Generale e n. \_\_\_\_\_ del Registro Particolare. ( Allegato E).

**D-** La Sig. ra \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, ha ricevuto l'intera proprietà dell'immobile dai Sig.ri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (VT) il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/30, \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (VT) il \_\_\_\_\_ per la quota di 2/30, \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/30, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (VT) il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/30, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (VT) per la quota di 1/30 con atto di compravendita del notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ registrato il \_\_\_\_\_ ;

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare, censito al catasto Fabbricati del Comune di Piansano (VT) – Foglio 7 P.lle graffate 177 sub 2 e 178 sub 1, è stato edificato sulle particelle 177 e 178 che non hanno subito variazioni catastali.

**STORICO DEGLI INTESTATATI:**

- \_\_\_\_\_ – abitazione 1/1, proprietà 1/1 - Istrumento (ATTO PUBBLICO) del \_\_\_\_\_ - non presentata nota con Modello Unico in atti dal \_\_\_\_\_ Repertorio n. \_\_\_\_\_ Rogante : \_\_\_\_\_ sede: \_\_\_\_\_ i Registrazione: Sede: \_\_\_\_\_ COMPRAVENDITA (n. \_\_\_\_\_ )( Allegato D);

- - abitazione 1/1- - nuda proprietà per 1/2- -  
nuda proprietà per 1/2- Istrumento (ATTO PUBBLICO) protocollo n.  
Voltura in atti dal Repertorio n. Rogante: sede:  
Registrazione UR Sede Viterbo n. del COMPRAVENDITA (n.  
);
- - proprietà per 1/1 - Istrumento (ATTO PUBBLICO) del  
protocollo n. Voltura in atti dal Repertorio n. Rogante:  
D'Alessandro sede: Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. del  
PERMUTA (n. ) ( Allegato E);
- - proprietà per 1/1 - Istrumento (ATTO PUBBLICO) del Voltura in  
atti dal Repertorio n. Rogante: sede:  
Registrazione UR Sede Viterbo n. del COMPRAVENDITA (n. );
- - proprietà per 1/30 - - proprietà per 2/30 -  
eppè - proprietà per 1/30 - - proprietà per 1/30 -  
- proprietà per 1/30 - Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del  
Voltura in atti dal Registrazione: UR sede: Viterbo Volume n.  
del SUCESSIONE (n. );
- - proprietà per 3/15 - - proprietà per 1/15 -  
- proprietà per 1/15 - - proprietà per 3/15 -  
- proprietà per 3/15 - - proprietà per 1/15 -  
- proprietà per 3/15 - Denuncia (nei passaggi per causa di morte)  
del Voltura in atti dal Registrazione: UR sede: Viterbo Volume  
n. del SUCESSIONE (n. );

6

**STORICO PARTICELLE CATASTALI:**

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare, censito al catasto Fabbricati del Comune di Piansano (VT) – Foglio 7 P.lle graffate 177 sub 2 e 178 sub 1, è stato edificato sulle particelle 177 e 178 che non hanno subito variazioni catastali.

**MAGAZZINO SITO IN VIA DELLA ROCCA, N. 16 – FG MU P.LLA 464 SUB 3.**

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA':

1. Il debitore esecutato ha acquistato l'intera proprietà dell'unità in oggetto (cf Fg MU p.lla 464 sub 3) dalla Sig.ra nata il , in regime di separazione dei beni, con atto pubblico di compravendita del del notaio Repertorio n. raccolta n. , trascritto il al n.

del Registro Generale e al n. del Registro Particolare( Allegato D);

2. La Sig.ra nata a ha acquistato l'intera proprietà dell'immobile in regime di separazione dei beni, dai Sig.ri nata a (VT) il

, per la quota di 1/5 ciascuno, con atto pubblico di compravendita del del Repertorio n. raccolta n , trascritto il al n. del Registro Generale e al n. del Registro Particolare( Allegato F);

3. I Sig.ri

, hanno ricevuto i diritti pari a 5/30 di proprietà dell'unità immobiliare pignorata dal nato a Piansano (VT) il deceduto in data giusta denuncia di successione n. dell'Ufficio del Registro di Viterbo del trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il al n. del Registro Generale e n. del Registro Particolare. Eredità devoluta a favore dei fratelli in parti uguali.

4. I Sig.ri

(VT) il 05.03.1935 ricevono i diritti pari ad 1/6 ciascuno dell'unità immobiliare pignorata, dalla Sig.ra deceduta in data giusta denuncia di successione n. dell'Ufficio del Registro di Viterbo del trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il al n. del Registro Generale e n. del Registro Particolare e successiva trascrizione in rettifica del del Registro Generale del Registro Particolare. Eredità devoluta a favore dei figli in parti uguali.

**STORICO DEGLI INTESTATATI:**

- – proprietà 1/1 - Istrumento (ATTO PUBBLICO) del - non presentata nota con Modello Unico in atti dal Repertorio n. Rogante : sede: Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. ) ( Allegato D);
- – proprietà 1/1 in regime di separazione di beni - Istrumento (ATTO PUBBLICO) del protocollo n. Trascrizione in atti dal

- Repertorio n.: Rogante Sede: Registrazione: Sede:
- COMPRAVENDITA (n. ) ( Allegato F);
- - proprietà per 1/5 -, Eusepi Francesco - proprietà per 1/5 -,  
- proprietà per 1/5 -, - proprietà per 1/5 -, ed -  
proprietà per 1/5- Denuncia ( nei passaggi per causa di morte) del  
protocollo n. in atti dal Registrazione: UR Sede: Viterbo Volume:  
SUCCESSIONE ( n. );
  - - proprietà per 1/6 -, - proprietà per 1/6 -,  
- proprietà per 1/6 -, - proprietà per 1/6 -,  
proprietà per 1/6 -, Sig. - proprietà per 1/6 -,Denuncia ( nei passaggi per  
causa di morte) protocollo n. n atti Registrazione:  
UR Sede: Viterbo Volume n. del SUCCESSIONE di Bronzetti Giuseppa  
(n. ).

**STORICO PARTICELLE CATASTALI:**

Il magazzino oggetto della presente esecuzione immobiliare, censito al catasto Fabbricati del Comune di Piansano (VT) – Foglio MU P.Illa 464 sub 3, è stato edificato sulla particella 464 che non ha subito variazioni catastali.

**Quesito 4**

8

***Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):***

*Elenco sintetico formalità [Allegato G]*

**APPARTAMENTO sito in vicolo della Torre, n. 8 – Fg 7 p.IIe graffate 177 sub 2 e p.IIa 178 sub 1.**

1. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale  
Pubblico ufficiale Repertorio del - ATTO TRA  
VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico  
ufficiale Repertorio del IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DI €  
170.000,00 a favore con sede in ,  
domicilio ipotecario eletto in , contro nato  
in , in virtù di un atto notaio del  
REPERTORIO . Mutuo fondiario di € 85.000,00 da rimborsare in 25 anni.  
Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari site in Piansano (VT), distinta al  
Catasto fabbricati al fg. 7 p.IIe graffate 177 sub 2 e 178 sub 1, natura A/4 di vani 4 in Via



della Torre, n.8 al Piano primo ed al fg. MU p.IIa 464 sub 3 natura C/2 di mq 35 sito in Via della Rocca 16, anziché 20 come indicato nell'atto, al piano Terra;

3. TRASCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ATTO ESECUTIVO  
O CAUTELARE a favore \_\_\_\_\_ , con sede in \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_  
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari site in Piansano (VT), distinta al Catasto fabbricati al fg. 7 p.IIe graffate 177 sub 2 e 178 sub 1, natura A/4 di vani 4 in Via della Torre, n.8 al Piano primo ed al fg. MU p.IIa 464 sub 3 natura C/2 di mq 35 sito in Via della Rocca 16, anziché 20 come indicato nell'atto, al piano Terra;

**Magazzino sito in via della Rocca, n. 16 – Fg MU p.IIa 464 sub 3.**

1. TRASCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale  
Pubblico \_\_\_\_\_ Repertorio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - ATTO TRA  
VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro \_\_\_\_\_ Registro Generale  
Pubblico \_\_\_\_\_ Repertorio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - ATTO TRA  
VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale \_\_\_\_\_ Pubblico \_\_\_\_\_  
ufficiale \_\_\_\_\_ Repertorio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ IPOTECA \_\_\_\_\_  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DI €  
170.000,00 a favore Banca \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
domicilio ipotecario eletto in Torino \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ nato  
in \_\_\_\_\_ in virtù di un atto notaio \_\_\_\_\_  
REPERTORIO \_\_\_\_\_ . Mutuo fondiario di € 85.000,00 da rimborsare in 25 anni.  
Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari site in Piansano (VT), distinta al  
Catasto fabbricati al fg. 7 p.IIe graffate 177 sub 2 e 178 sub 1, natura A/4 di vani 4 in Via  
della Torre, n.8 al Piano primo ed al fg. MU p.IIa 464 sub 3 natura C/2 di mq 35 sito in  
Via della Rocca 16, anziché 20 come indicato nell'atto, al piano Terra;
4. TRASCRIZIONE del \_\_\_\_\_ - Registro Particolare \_\_\_\_\_ Registro Generale  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio \_\_\_\_\_ 7 del \_\_\_\_\_ ATTO ESECUTIVO  
O CAUTELARE a favore di \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_  
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari site in Piansano (VT), distinta al Catasto fabbricati al fg. 7 p.IIe graffate 177 sub 2 e 178 sub 1, natura A/4 di vani 4 in Via della Torre, n.8 al Piano primo ed al fg. MU

p.lla 464 sub 3 natura C/2 di mq 35 sito in Via della Rocca 16, anziché 20 come indicato nell'atto, al piano Terra;

#### **Quesito 5**

**Acquisire, 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. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:**

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 7 ed MU [Allegato B] che, a giudizio del sottoscritto, consente l'identificazione corretta del bene.

#### **Quesito 6**

**Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisire, 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):**

Dal Certificato di Residenza [Allegato H] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di (VT) risulta che il sig. è nato a il ed era residente (VT) in dal 05.04.2007 e cancellato per irreperibilità in data 28.10.2017.

10

Dalla consultazione dello Stato di Famiglia con movimenti risulta che il sig. nato - , è coniugato con la Sig. a dal e precedentemente era di stato civile celibe; il nucleo familiare è composto nato a e dalla Sig.ra nata .

L'interno nucleo familiare risulta cancellato dai registri del comune di (VT) dal 28.10.2017 per irreperibilità.

#### **Quesito 7**

**Descrivere, 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 sgombrò, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:**

Entrambi i cespiti pignorati sono ubicati nel centro storico di Piansano; il primo posto in posizione centrale in prossimità della Casa Comunale, il secondo nella parte terminale a Sud così come meglio evidenziato nella documentazione fotografica (Allegato I).

**APPARTAMENTO SITO IN VICOLO DELLA TORRE, N. 8 (AL FG. 7 P.LLA 177 SUB 2 E P.LLA 178 SUB 1 GRAFFATI )**

L'appartamento oggetto di pignoramento è posto al Primo ed ultimo piano di un fabbricato, composto da due piani fuori terra, sito in Vicolo della Torre al civico n. 8 ed è accessibile dalla porta frontale la scala esterna condominiale( foto n.1). L'immobile, in muratura portante con tetto a doppia falda in legno, ha doppio affaccio: nella facciata su Vicolo della Torre si presenta nel complesso in buone condizioni; gli intonaci esterni e la tinteggiatura sembra siano stati oggetto, negli anni scorsi, di interventi di rifacimento, in buone condizioni appaiono anche i travetti in legno della gronda, pluviali e discendenti (foto n. 2a); mentre le pareti che affacciano su Vicolo delle Cantine sono in muratura a faccia vista Foto n. 2b) ed in discrete condizioni. Non è stato possibile ispezionare il manto di copertura ne l'ultimo solaio.

All'appartamento, in evidente stato di abbandono poiché disabitato da almeno un paio di anni, si accede tramite un portoncino in ferro con specchiature in vetro (foto n.3) ed è composto da un ingresso (foto n.4), un piccolo bagno( foto n. 5), soggiorno con angolo cottura (foto n. 6), privo di illuminazione diretta ma in diretta comunicazione con l'ingresso dotato di piccola finestra, e tre camere (fot n7,8 e 9).

11

Tutti gli ambienti hanno pavimentazione in marmettoni e le pareti rivestite, per un altezza di circa 2,00 ml, da un doghettato in legno, ad eccezione della camera di sinistra che affaccia su Vicolo delle Cantine che presenta un rivestimento in sughero di altezza 1,60 ml ed il bagno che ha pavimentazione e rivestimento con mattonelle in ceramica di dimensione 20 x 20 cm.

Nel soggiorno è presente un camino con imbotti in peperino(foto n.10), unica fonte di riscaldamento poiché l'appartamento risulta privo di impianto termico.

Sebbene disposto su unico piano i vari ambienti sono dislocati a quote differenti; la prima camera, con accesso dalla porta a sinistra del camino, è rialzata di 25 cm rispetto al soggiorno, mentre le due camere che affacciano su Vicolo delle Cantine si trovano ad una quota inferiore di 30 cm accessibili scendendo due gradini.

La parte superiore delle pareti ed i soffitti sono tinteggiate con tinte chiare; il soffitto del soggiorno è rivestito in doghe di legno. Nel soffitto della camera adiacente al soggiorno è presente una botola ( foto n.11) per ispezionare il sottotetto ma non è stato possibile accedervi per la mancanza di attrezzatura idonea all'apertura.

L'ingresso e il bagno sono controsoffittati ad un'altezza di h. 2,36 con pannelli in cartongesso di formato quadrato dim. 50x50 cm, mentre le camere hanno altezza interna di 2,25 m, quelle che affacciano sul Vicolo delle Cantine, e 2,65 la camera adiacente al soggiorno; quest'ultimo ha altezza interna di h. 2,89m.

Gli infissi esterni sono realizzati con struttura in legno a doppia anta con vetro singolo e scuro interno laccato bianco, solo la camera a sinistra del soggiorno presenta finestra a doppia anta con telaio in alluminio.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario ed elettrico che presumibilmente potrebbero risalire agli anni '60; le utenze sono staccate e pertanto non è stato possibile verificarne il funzionamento. I contatori dell'acqua (foto n.12) e della corrente (foto n. 13) sono ubicati all'interno dell'appartamento in prossimità dell'ingresso; il contatore dell'impianto elettrico è dotato di lettura digitale in remoto.

Lo scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria è stato rimosso.

Non sono evidenti tracce di muffa o di condensa negli ambienti.

Dati catastali: Catasto Fabbricati – Comune di Piansano (VT) :

Fg. 7 p.lla 177 sub 2 e p.lla 178 sub 1 graffiati Cat. A/4 classe 3 consistenza vani 4,5 , superficie catastale totale 74 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 195,22 - Piano Primo

12

Confini: Vicolo della Torre, P.lla 179, p.lla 177

Superficie calpestabile utile: 59,85 mq

Superficie esterna Lorda (SEL): 82,15 mq

### **MAGAZZINO SITO IN VIA DELLA ROCCA, N. 16 – FG MU P.LLA 464 SUB 3.**

Il compendio pignorato si trova al piano terra di un fabbricato in muratura portante realizzata con blocchi di tufo a faccia vista composto da 4 piani fuori terra. L'accesso è dislocato su una rampa di accesso laterale a Via della Rocca e rialzata rispetto a quest'ultima ed avviene attraverso una porta in lamiera verniciata di color rosso posta sotto la rampa di scale che conduce all'appartamento al Piano primo (foto n. 14).

La larghezza ridotta della rampa consente l'accesso al magazzino a piedi o tramite motoveicoli a tre ruote.

Il magazzino è costituito da tre ambienti contigui (foto n.15,17 e 18) scavati nella roccia

scanditi da setti portanti trasversali destinati principalmente a deposito-magazzino, ed ha pavimentazione in terra battuta.

Il primo ambiente, indicato in planimetria catastale come stalla, ha altezza interna di 2,45 con soffitto in travi e tavolato in legno(foto n.16); il secondo ambiente, invece, di altezza 2,57 ml circa ha soffitto realizzato con putrelle di ferro e tavelloni in laterizio(foto n.18).

E' privo di impianti.

Dati catastali: Catasto Fabbricati – Comune di Piansano (VT) :

Foglio MU p.IIIa 464 sub 3 cat. C/2 classe 4 consistenza 35 mq, sup. catastale 44 mq e rendita catastale € 27,11 – piano terra

Confini: Via della Rocca, P.IIIa 463, p.IIIa 465.

Superficie calpestabile utile: 34,60 mq

Superficie esterna Lorda (SEL): 46,85 mq

#### **Quesito 8**

**Accertare 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:**

E' accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, l'immobile risulta pertanto correttamente identificato ad eccezione del locale magazzino sito in Via della Rocca al civico 16 anziché n.20 come indicato nell'atto di pignoramento.

#### **Quesito 9**

**Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se de caso con lucidi o 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 stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:**

**APPARTAMENTO SITO IN VICOLO DELLA TORRE, N. 8 (AL FG. 7 P.LLA 177 SUB 2 E P.LLA 178 SUB 1**

## **GRAFFATI )**

Come riportato nell'Atto di provenienza a rogito notaio [Allegato D] “[...]Il signor [ ] per l'intero diritto di abitazione in regime di separazione di beni e dai Signori [ ] nato il [ ] e [ ] nata il [ ] , quest'ultima in regime di separazione di beni, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, vendono al signor [ ] che accetta, l'intera proprietà e l'intero diritto di abitazione della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Piansano (VT) in Vicolo della Torre n.8 e precisamente: casa di civile abitazione posta al piano primo composta da vani catastali 4 , confinante con Vicolo predetto, affaccio Vicolo Capannelle, [ ] o suoi aventi causa al di sotto, salvo altri; censita in catasto del Comune di : Piansano Partita 1001976 Foglio MU particelle 177 sub 2 e 178 sub. 1 tra loro graffate Vicolo della Torre P.1 Z.C – Cat. A/44 Cl.1 Vani 4 R.C. 195,20 [...]”.

“[...] I lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati in epoca antecedente al 1° Settembre 1967 e lo stesso non ha subito modifiche che rendevano necessaria la richiesta in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 [...]”

## **MAGAZZINO SITO IN VIA DELLA ROCCA, N. 16 – FG MU P.LLA 464 SUB 3.**

Come riportato nell'Atto di provenienza a rogito notaio [Allegato D] “[...]La [ ] in regime di separazione dei beni, vende al signor [ ] che accetta ed acquista, l'intera proprietà della seguente porzione immobiliare sita in Comune di Piansano (VT) in Via della Rocca, 20 e precisamente: locale al piano terra di metri quadrati 35 catastali confinante con: detta Via, massa tufacea, proprietà [ ] salvo altri censito al catasto fabbricati al foglio MU particella 464 sub 3 Via della Rocca, 20 P.T. cat. C/2 cl. 4 R.C. € 27,11 [...]”.

“[...] I lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati in epoca antecedente al 1° Settembre 1967 e lo stesso non ha subito modifiche che rendevano necessaria la richiesta in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 [...]”.

La situazione attuale dei beni è stata verificata in sede di sopralluogo e graficizzata nella planimetria redatta dal sottoscritto sulla base del rilievo di controllo effettuato [Allegato J].

Oltre ciò il sottoscritto non ha riscontrato sconfinamenti verso proprietà estranee al pignoramento.

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati catastali risulta conforme ad eccezione del locale magazzino sito in Via della Rocca al civico 16 anziché al n. 20 come indicato nell'atto di provenienza e dagli atti catastali.

#### **Quesito 10**

**Segnalare 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; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:**

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura ad eccezione dei diritti reali sopra descritti.

#### **Quesito 11**

**Precisare 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:**

15

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che le unità oggetto della presente procedura identificate a Piansano (VT) fg 7 p.lle graffate 177 sub 2 e 178 sub 1 e fg MU p.lla 464 sub 3 non sono mai state oggetto né di frazionamenti o fusioni di ulteriori subalterni. La cessione ha riguardato solo l'unità pervenuta al debitore e poi vincolata con il pignoramento.

#### **Quesito 12**

**Procedere, 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'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:**

Non ci sono variazioni catastali da eseguire.

#### **Quesito 13**

**Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:**

Gli immobili si trovano in Zona A – Centro storico – del Piano Regolatore Generale del

Comune di Piansano: la destinazione e l'utilizzazione del bene pignorato è coerente con quanto previsto dal Piano stesso.

#### **Quesito 14**

**Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:**

Come riportato nell'Atto di provenienza [Allegato D], gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente al 1° Settembre 1967 e dopo tale data non sono state presentate pratiche edilizie come verificato dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piansano.

Non esiste il Certificato di Agibilità/Abitabilità.

La situazione attuale del bene è stata verificata in sede di sopralluogo e graficizzata nella planimetria redatta dalla sottoscritta sulla base del rilievo di controllo effettuato [Allegato L]. Dalla consultazione presso l' ufficio tecnico comunale non risultano pratiche edilizie di presentate.

16

#### **Quesito 15**

**Verificare 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 caso verificare (ai fini dell'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 dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

Dalla consultazione presso l' ufficio tecnico comunale non risultano pratiche edilizie di condono presentate.

#### **Quesito 16**

**Verificare 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:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da censo, livello od uso civico. Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.



### Quesito 17

**Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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:**

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

IRPEF: non essendo locato è pari a 0,00 €.

### Quesito 18

**Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:**

In considerazione di quanto sopra, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima dell'unità pignorata formandone due lotti così contraddistinti:

**1° Lotto:** APPARTAMENTO SITO IN VICOLO DELLA TORRE, N. 8 (AL FG. 7 P.LLA 177 SUB 2 E P.LLA 178 SUB 1 GRAFFATI )

**2° Lotto:** MAGAZZINO SITO IN VIA DELLA ROCCA, N. 16 – FG MU P.LLA 464 SUB 3.

### Quesito 19

**Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:**

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti i cespiti , siti nel Comune di Piansano, sono pignorati nel suo intero in virtù del pignoramento immobiliare del \_\_\_\_\_ repertorio n° \_\_\_\_\_ favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro il Sig \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

Date le caratteristiche non si ritiene possibile la separazione in natura del bene mediante

divisione.

### **Quesito 20**

**Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:**

Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto era libera: il debitore ed il suo nucleo familiare risultano irreperibili e sono stati cancellati per irreperibilità dall'anagrafe del Comune di Piansano in data 28.10.2017.

### **Quesito 21**

**Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare 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:**

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, l'immobile risulta libero.

18

### **Quesito 22**

**Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare 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):**

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, l'immobile risulta libero.

### **Quesito 23**

**Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:**

I beni oggetto della presente perizia non sono soggette a vincolo.

#### **Quesito 24**

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

L'analisi estimativa per ricavare il Valore Attendibile del bene è stata elaborata mediando i risultati ottenuti attraverso due diversi metodi:

1. metodo Sintetico-Comparativo che tiene conto dell'effettiva realtà delle richieste sul mercato di immobili con caratteristiche simili,
2. riferimento alle Banche Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo a loro volta mediati tra loro per ricavare il dato di riferimento fornito da una rilevazione indipendente di valori provenienti direttamente dal territorio.

19

La sottoscritta, considerando sia la descrizione fatta dell'immobile ritiene di dover prendere come riferimento un valore prossimo al limite inferiore della forbice trovata dalla ricerca sotto descritta applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie omogenea da porre a base dell'analisi uniformando le superfici che compongono l'unità.

#### **1° Lotto: APPARTAMENTO SITO IN VICOLO DELLA TORRE, N. 8 (AL FG. 7 P.LLA 177 SUB 2 E P.LLA**

1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 450,00 e 800,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il valore medio di 500,00 €/mq che permette di ricavare il dato 1:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 59,85 \text{ mq} = 29.925,00 \text{ €}$$

2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili simili, valori compresi tra 700,00 e 900,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il valore medio di 700,00 €/mq che permette di ricavare il dato 2a):

$$700,00 \text{ €/mq} \times 59,85 \text{ mq} = 41.895,00 \text{ €}$$

2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe al primo semestre 2018, valori compresi tra 500,00 e 550,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il valore medio di 500,00 €/mq che permette di ricavare il dato 2b):

$$500,00 \text{ €/mq} \times 59,85 \text{ mq} = 29.925,00 \text{ €}$$

Il Metodo 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(41.895,00 + 29.925,00) / 2 = 35.910,00 \text{ €}$$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi 1 e 2 si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Attendibile del bene:

$$(29.925,00 + 35.910,00) / 2 = 32.917,00 \text{ €}$$

e conseguentemente al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu):

$$32.917,00 \text{ €} / 59,85 \text{ mq} = 550,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$\mathbf{V = (Vu \times Sct \times \beta \times \delta \times \lambda \times y \times \Lambda \times W) - Oa - Os}$$

**Vu** 550,00 €/mq

**Sct** 59,85 mq

**β** (coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi): tenendo conto l'assenza di garanzia per vizi l'aliquota può essere stimata pari al 5% del valore del bene e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95

**δ** (coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona): data la posizione dell'immobile nel centro storico ma molto comodo da raggiungere sia a piedi che con la macchina, si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95

**λ** (coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono

sembrate discrete e pertanto si assuma il coefficiente moltiplicatore di 0,85

**y** (coefficiente che tiene conto dello stato di possesso): l'immobile è libero dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

**A** (coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture e dell'obsolescenza degli impianti tecnologici): questo valore è dato dalla seguente formula:

$$K = [0,65 \times (100N / 100 + 25)^2 / 140] - 2,86 + [0,35 \times (100N / 50 + 25)^2 / 140] - 2,86$$

tenendo conto un periodo di vita della struttura di 100 anni, un periodo di vita degli impianti di 50 anni, l'edificazione dell'immobile a circa N=25 anni: si ottiene un valore K di 10,70 e pertanto un coefficiente moltiplicatore di 0,893

**W** (coefficiente correttivo che tiene conto delle spese per l'eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento): non essendo l'immobile gravato da vincoli e/o oneri non eliminabili si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

**Oa** oneri per la richiesta del Certificato di Agibilità/Abitabilità: si stima un valore pari a 2.000,00 € IVA ed Oneri previdenziali compresi

21

**Os** oneri per la sanatoria delle difformità non presenti

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima del compendio pignorato V pari a:

$$(550,00 \times 59,85 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,893 \times 1,00) - 2.000,00 = 20.549,00$$

Valore arrotondato di stima: **20.500,00 € (ventimilacinquecento/00 euro)**

## **2° Lotto: MAGAZZINO SITO IN VIA DELLA ROCCA, N. 16 – FG MU P.LLA 464 SUB 3.**

1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 200,00 e 250,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il valore medio di 200,00 €/mq che permette di ricavare il dato 1:

$$200,00 \text{ €/mq} \times 34,60 \text{ mq} = 6.920,00 \text{ €}$$

2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili simili, valori compresi tra 300,00 e 300,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il valore medio di 300,00 €/mq che permette di ricavare il dato 2a):

$$300,00 \text{ €/mq} \times 34,60 \text{ mq} = 10.380,00 \text{ €}$$

2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe al primo semestre 2018, valori compresi tra 200,00 e 300,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il valore medio di 200,00 €/mq che permette di ricavare il dato 2b):

$$200,00 \text{ €/mq} \times 34,60 \text{ mq} = 6.920,00 \text{ €}$$

Il Metodo 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(10.380,00 + 6.920,00) / 2 = 8.650,00 \text{ €}$$

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi 1 e 2 si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Attendibile del bene:

$$(6.920,00 + 8.650,00) / 2 = 7.785,00 \text{ €}$$

Valore arrotondato di stima: **7.700,00 € (settemilasettecento/00 euro)**

### **Quesito 25**

**Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i 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](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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 del pignoramento:**

La sottoscritta ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it", "idealista" specializzato in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito della Camera di Commercio di Viterbo.

### **Quesito 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:**

L'abitazione può avere una buona appetibilità sul mercato in quanto ubicato in una zona centrale del comune di Piansano e poco distante dai servizi ed enti amministrativi.

### **Quesito 27**

**Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:**

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, l'immobile non risulta locato.

**ALLEGATI:**

- A. Verbali di sopralluogo del 08.10.2018 , 01.02.2019, 05.04.2019
- B. Estratto di Mappa foglio 7 e MU
- C. Visure storiche e planimetrie catastali
- D. Atto di provenienza rep.
- E. Atto di provenienza rep.
- F. Atto di provenienza rep
- G. Elenco sintetico formalità
- H. Certificato Residenza e Stato di Famiglia
- I. Documentazione fotografica
- J. Stato di fatto

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è composta di complessive ventiquattro pagine e dieci allegati.

24

---

Viterbo, 10 Aprile 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Elisa Bonarelli architetto