

**Studio Tecnico Geom. Andrea Ippoliti**

Piazza Trento e Trieste n. 5 – 01022 Bagnoregio (VT)

Tel. 333 221 4214

PEC andrea.ippoliti@geopec.it

## TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 260/2019

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Debitore: Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Creditore procedente: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonino Geraci

Custode giudiziario: Notaio Laretta Casadei

Firmato Da: IPPOLITI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f0691b28006520f544015566ac53b96



## PREMESSA

Il sottoscritto Ippoliti Andrea, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 1407, avente studio in Bagnoregio (VT), Piazza Trento e Trieste n. 5, codice fiscale PPLNDR84H22G148F e Partita IVA 01987670567, riceveva in data 22/07/2020 incarico dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci di redigere relazione quale esperto in materia agli aspetti di due diligence previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

I quesiti posti all'esperto sono i seguenti:

- 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;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);



- 7) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del 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 siffatta porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;



- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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;



- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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);
- 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 \*\*\*\*nno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di 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;
- 25) 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](http://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;
- 26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;



- 27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nei termini di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);
- 29) Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo P.E.C., nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando 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;
- 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 inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.
- 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;



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



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto esperto, contattato dal Custode dell'esecuzione Notaio Laretta Casadei per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 21/09/2020 alle ore 10:00 si è recato unitamente al Custode presso l'immobile costituente il compendio pignorato situato a Viterbo, in Via Santa Maria della Grotticella n. 4/b, e le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio.

L'accesso ai beni avveniva regolarmente per mezzo della collaborazione di parte esecutata che ne permetteva l'ingresso; il sottoscritto ha potuto così effettuare le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatogli, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato.

Alle ore 10:45, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode e dal sottoscritto (*Allegato n. 12*), si concludevano le operazioni peritali, essendo ormai edotto su tutti gli elementi ritenuti necessari e rilevabili sul posto per la redazione della relazione di perizia.

Nei giorni precedenti e successivi all'accesso sono state avviate tutte quelle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Viterbo, oltre ad indagini di mercato in loco, al fine di acquisire ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti dal G. E. in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico.

### Quesito n. 1

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), e ne ha accertato la completezza.

### Quesito n. 2

Sono state effettuate visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto (*Allegato n. 3*), dalle quali si desume che i dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. abitazione sita nel Comune di Viterbo, Via Santa Maria della Grotticella, piano T-3, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 199 sub 19, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale totale 114 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 107 mq, rendita € 774,69.

L'unità immobiliare del compendio pignorato risulta intestata a:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\* (\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*  
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.



Si è accertata la conformità tra gli attuali dati identificativi degli immobili ed i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto, e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dei beni.

### **Quesito n. 3**

Il sottoscritto, attraverso la consultazione dei registri immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari.

In data 28/09/2020, tramite ispezione telematica per titolo telematico, è stata acquisita copia del titolo dell'atto di provenienza Rep. 84866 del 04/12/2015 a rogito notaio Giuseppe Dominici con sede in Ronciglione (VT) (Allegato n. 6).

In data 16/10/2020, a seguito di richiesta del 07/10/2020 presso l'Archivio Notarile di Viterbo, è stata acquisita copia del titolo dell'atto di provenienza ultraventennale Rep. 51011 del 06/10/1965 a rogito notaio De Facendis Mario con sede in Viterbo (VT) (Allegato n. 7).

Le variazioni catastali avvenuti nel corso del tempo, aventi ad oggetto il bene pignorato, vengono individuate con l'esame delle risultanze delle visure catastali storiche aggiornate dallo scrivente ed allegate alla relazione (Allegato n. 3).

A seguito delle ricerche effettuate, si è riscontrato quanto segue:

1. Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viterbo, al foglio 175, particella 199 sub 19, categoria A/2:

#### **Provenienza Catasto Fabbricati**

- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 175 particella 199 sub 19, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 114 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 107 mq, rendita € 774,69, indirizzo Via Santa Maria della Grotticella n. 4, piano T-3;
- Variazione del 05/08/2014 protocollo n. VT0082328 in atti dal 05/08/2014 per codifica piano incoerente (n. 32869.1/2014), foglio 175 particella 199 sub 19, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 774,69, indirizzo Via Santa Maria della Grotticella n. 4, piano T-3;
- Variazione del 01/01/1994 per variazione del quadro tariffario, foglio 175 particella 199 sub 19, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 774,69 - L. 1.500.000, indirizzo Via Santa Maria della Grotticella n. 4, piano T4;
- Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, foglio 175 particella 199 sub 19, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita L. 1.590.000, indirizzo Via Santa Maria della Grotticella n. 4, piano T4;



- Provenienza da impianto meccanografico del 30/06/1987, foglio 175 particella 199 sub 19, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita L. 2.160, indirizzo Via Santa Maria della Grotticella n. 4, piano T4.

### **Provenienza Catasto Terreni**

L'immobile ricade su terreno contraddistinto al foglio 175 particella 199 che individua l'area di sedime e la corte esterna del fabbricato:

- Tipo mappale del 21/01/1981 protocollo n. 182291 in atti dal 25/10/2000 TM.40-81 (n. 40.1/1981), foglio 175, particella 199, qualità ente urbano, superficie ha 00.14.70;
- Provenienza da impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 175, particella 199, qualità vigneto, classe 1, superficie ha 00.14.70, reddito dominicale L. 30.870, reddito agrario L. 15.435.

### **Provenienza della proprietà**

- Atto di compravendita del 04/12/2015 Repertorio n. 84866, a rogito Notaio Giuseppe Dominici con sede in Ronciglione (VT), registrato a Viterbo il 15/12/2015 al n. 15607, con il quale i Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\* , nata a \*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , per 1/2 ciascuno e congiuntamente per l'intero, vendono al Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni ed acquista la piena proprietà per la quota di 1/1;
- Atto di compravendita del 26/07/2002 Repertorio n. 57234, a rogito Notaio Giuseppe Dominici con sede in Ronciglione (VT), registrato a Viterbo il 06/08/2002 al n. 9084, con il quale la Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , vende la piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , che acquista la piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni;
- Denuncia di successione n. 81 vol. 672 del 27/12/1984, registrata a Viterbo il 27/12/1984 al n. 11942, con la quale il de cuius \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e deceduto a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , trasferiva con successione legittima all'unica figlia \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , la proprietà per la quota pari a 2/3 di casa in Viterbo in Via della Grotticella n. 8, piano 3°, interno 17;
- Denuncia di successione n. 73 vol. 529 del 13/04/1976, registrata a Viterbo il 01/09/1976 al n. 5699, con la quale il de cuius \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e deceduta a \*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , trasferiva con successione legittima ai Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , coniuge, nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , sorella, nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , sorella, nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , sorella, nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , figlia ex fratre, nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , figlia ex fratre, nata a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , figlio ex fratre, nato a \*\*\*\*\* (\*\* ) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , appartamento in Viterbo in Via Santa Maria della





Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viterbo (VT), al foglio 175, particella 199 sub 19:

- Nota di trascrizione del 31/01/2020, Registro Particolare 1099 e Registro Generale 1377, pubblico ufficiale Dominici Giuseppe Repertorio 57234 del 26/07/2002, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, con cui \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* vendeva immobile facente parte del compendio immobiliare del de cuius \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , deceduto il \*\*/\*\*/\*\*\*\* compiendo quindi atto che comporta accettazione tacita dell'eredità del medesimo;
- Nota di trascrizione del 08/11/2019, Registro Particolare 12065 e Registro Generale 15753, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 1657 del 14/10/2019, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*.\*.\*. con sede a \*\*\*\*\* (\*\*), c.f. \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\* (\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà per la quota 1/1;
- Nota di trascrizione del 15/12/2015, Registro Particolare 11883 e Registro Generale 15607, pubblico ufficiale Dominici Giuseppe Repertorio 84866/27227 del 04/12/2015, atto tra vivi – compravendita, a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\* (\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni per la quota di 1/1, contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\* (\*\*), c.f. \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale tra loro;
- Nota di iscrizione del 02/12/2015, Registro Particolare 2056 e Registro Generale 15096, pubblico ufficiale Dominici Giuseppe Repertorio 84852/27217 del 27/11/2015, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con durata 20 anni, capitale € 60.000,00 per un totale di € 120.000,00, mediante atto a rogito Notaio Dominici Giuseppe con sede in Ronciglione (VT), a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*.\*.\*. con sede a \*\*\*\*\* (\*\*), c.f. \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\* (\*\*), c.f. \*\*\*\*\* , entrambi in qualità di terzo datore di ipoteca, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\* (\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , in qualità di debitore non datore;
- Nota di trascrizione del 02/08/2002, Registro Particolare 9084 e Registro Generale 11420, pubblico ufficiale Dominici Giuseppe Repertorio 57234/15829 del 26/07/2002, atto tra vivi – compravendita, a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- Nota di trascrizione del 27/12/1984, Registro Particolare 11942 e Registro Generale 13903, dichiarazione di successione, a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e



deceduto a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 2/3;

- Nota di trascrizione del 01/09/1976, Registro Particolare 5699 e Registro Generale n. 6709, dichiarazione di successione, a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, coniuge, nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, sorella, nata a \*\*\*\*\* (\*\*)il 11/01/191, \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, sorella, nata a \*\*\*\*\* (\*\*)il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, sorella, nata a \*\*\*\*\* (\*\*)il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, figlia ex fratre, nata a \*\*\*\*\* (\*\*)il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, \*\* \*\*\*\*\* \*. \*\*\*\*\*, figlia ex fratre, nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, figlio ex fratre, contro \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*)il \*\*/\*\*/\*\*\*\* e deceduta a \*\*\*\* (\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*;
- Nota di trascrizione del 13/11/1965, Registro Particolare 6198 e Registro Generale 7861, pubblico ufficiale De Facendis Mario, atto di assegnazione alloggio cooperativo, a favore \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* (\*\*)il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro Società \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* , con sede a \*\*\*\*\* (VT).

Dalla verifica della documentazione (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla notifica del pignoramento), non risultano alla data del 28/09/2020 (data in cui il sottoscritto ha effettuato le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare) altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle sopra elencate.

#### Quesito n. 5

Per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Viterbo:

- l'estratto di mappa catastale aggiornato del foglio 175 del Comune di Viterbo (VT), ove ricade l'immobile pignorato (*Allegato n. 2*);
- le planimetrie dell'unità immobiliare urbana depositate in catasto (*Allegato n. 4*).

Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal momento che non sono presenti terreni tra gli immobili oggetto di pignoramento.

#### Quesito n. 6

Con P.E.C. del 11/12/2020 all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Viterbo (VT), il sottoscritto richiedeva copia dell'atto di matrimonio dell'esecutato, con eventuali annotazioni marginali o, in alternativa, certificato di stato libero.



In data 18/12/2020, tramite P.E.C., veniva comunicato che nel Comune di Viterbo non esiste alcun atto di matrimonio formato per il nominativo indicato.

Tramite ricerca presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di \*\*\*\*\* (\*\*), ove in precedenza era residente l'esecutato, il sottoscritto veniva a conoscenza che l'atto di matrimonio risulta essere registrato presso il comune di \*\*\*\*\* (\*\*).

E' stato quindi acquisito in data 21/12/2020, presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Sparanise (CE), estratto in copia conforme all'originale del Registro degli Atti di Matrimonio (*Allegato n. 9*), dove con Atto n. 2 Parte II Serie A, risulta che \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato il \*\*/\*\*/\*\*\*\* a \*\*\*\* (\*\*), Atto n. \*\*\*\* parte I serie A, si è unito in matrimonio il \*\*/\*\*/\*\*\*\* con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*, Atto n. \*\*\* parte 1 serie A; con dichiarazione inserita in atto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

### **Quesito n. 7**

L'accesso all'immobile pignorato è stato regolarmente eseguito il giorno 21/09/2020.

Durante gli accessi il sottoscritto ha redatto un proprio verbale (*Allegato n. 12*), con cui dava inizio e prosecuzione alle operazioni che, come già accennato, sono consentite nell'identificazione dei beni ed in misurazioni, rilievi fotografici e accertamenti tecnici tali da rendere edotto il sottoscritto su tutti gli elementi ritenuti necessari a valutare e descrivere il compendio pignorato.

### **Descrizione delle caratteristiche estrinseche**

La proprietà di parte esecutata oggetto del procedimento è costituita da una unità immobiliare ad uso abitazione, sita a Viterbo (VT), in Via Santa Maria della Grotticella n. 4, nel quartiere di espansione moderna denominato Grotticella, all'esterno della cinta muraria medioevale.

Nelle immediate vicinanze sono presenti numerosi servizi, quali scuole per l'istruzione di primo e secondo grado, la sede dell'Università degli Studi della Tuscia in Via Santa Maria in Gradi, centri per la salute, la Questura di Viterbo, filiali di istituti bancari e attività commerciali; oltre ad essere servita dalla linea di mezzi pubblici, è presente in zona la stazione di Viterbo Porta Romana, una delle stazioni ferroviarie a servizio della città.

Il tessuto urbanistico è costituito da abitazioni plurifamiliari tipo condomini isolati con sviluppo verticale e, più raramente, da edifici e case a schiera o bifamiliari con giardino privato.

La zona limitrofa al compendio pignorato presenta spazi dedicati a parcheggi; sono assenti invece aree destinate al verde pubblico o parchi.

### **Descrizione delle caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare, censita al Catasto dei Fabbricati di Viterbo al foglio 175, particella 199 sub 19, consiste in un appartamento al piano terzo in Via Santa Maria della Grotticella n. 4, interno 17, oltre agli accessori costituiti da vano cantina e posto auto n. 12 al piano



seminterrato, facente parte di un edificio plurifamiliare suddiviso in n. 22 abitazioni ai piani T-1-2-3-4-5, garage e magazzini ai piani seminterrato e terra, ed un locale avente destinazione catastale B/8 – biblioteca al piano terra.

L'edificio nel quale è sita l'abitazione di cui alla presente è parte di un complesso immobiliare costituito da più corpi di fabbrica, ed è identificato con targa esterna all'ingresso riportante la lettera "B".

Il sub 19, che identifica la porzione di costruzione oggetto di pignoramento, confina a sud con vano scale e locale tecnico ascensore, ad ovest con appartamento identificato con il sub 18 interno 16 proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , ad est con appartamento identificato con il sub 34 interno 18 proprietà \*\*\*\*\* , mentre a nord si affaccia direttamente su area a verde privato.

Il corpo di fabbrica ove ricade l'abitazione in esame è stato realizzato con inizio lavori dicembre 1962 e termine nel mese di agosto 1964, in forza di Licenza Edilizia n. 1297 del 27/09/1962 e successiva variante n. 2044 del 03/08/1964.

Non risultano essere state presentate altre richieste di autorizzazione per l'esecuzione di lavori o comunicazioni di interventi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

La costruzione è realizzata con struttura portante in cemento armato, con solai di interpiano in laterocemento gettati in opera, così come il solaio di copertura piano praticabile.

Esternamente le facciate dell'immobile sono rifinite parte con intonaco e tinteggiate con tinte di colore chiaro e parte con mattoncini con posa "a cortina", con rifinitura delle bucatore di porte e finestre in travertino, ad eccezione delle pareti al piano terra costituite da muratura di blocchi di peperino.

La struttura si presenta in mediocre stato di conservazione poiché si rendono necessari interventi di manutenzione degli intonaci del vano scala interno e delle facciate, della parte inferiore dei balconi e dei frontolini.

Il fabbricato è dotato di area esterna comune con gli altri edifici facenti parte del complesso, la quale è adibita principalmente alla circolazione dei veicoli dei condomini; si presenta con fondo asfaltato, ed è accessibile tramite cancello carrabile da Via Santa Maria della Grotticella.

La corte esterna risulta essere delimitata da mura in blocchi di peperino, le quali costituiscono anche le pareti esterne del piano seminterrato in corrispondenza della sopraccitata via.

L'edificio risulta rallacciata allo scarico in pubblica fognatura per acque reflue di origine domestica ed è dotato di ascensore che serve tutti i livelli di piano.

Internamente il vano scala condominiale si presenta pavimentato con pietra levigata; i gradini e le alzate sono rivestiti con pietra levigata di diversa tipologia.



L'abitazione si sviluppa su unico livello al piano terzo, con altezza interna di 3,05 m e superficie utile netta di 93,40 mq così suddivisi:

- ingresso di 11,00 mq,
- disimpegno di 11,15 mq,
- soggiorno/pranzo con angolo cottura di 21,00 mq,
- camera di 18,40 mq,
- camera di 20,40 mq,
- bagno di 5,50 mq,
- ripostiglio di 5,95 mq.

Esternamente è presente un balcone di 22,15 mq a servizio esclusivo dell'appartamento.

Tutti gli ambienti interni si presentano intonacati e tinteggiati e, fatta eccezione per ingresso e ripostiglio, sono dotati di aperture verso l'esterno che ne consentono l'aerazione e l'illuminazione naturale diretta.

I pavimenti sono realizzati con elementi dello stesso tipo in laminato finto legno, tranne che per il bagno e per la cucina, che si differenziano per l'impiego a pavimento e rivestimento di piastrelle in grès porcellanato.

Il bagno è munito di sanitari (lavabo, water, bidet e doccia) e tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e televisivo), sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e funzionanti.

E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo, con elementi radianti costituiti da terminali in alluminio alimentati da stufa a pellet; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia murale a gas del 1998 installata sul balcone ed alimentata da bombola GPL.

Nell'ambiente soggiorno pranzo è inoltre presente uno split per la climatizzazione estiva collegato all'unità esterna installata sul balcone.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in pvc di colore bianco e vetro camera, con tapparelle avvolgibili in plastica; il portoncino di ingresso e le porte interne sono in legno tamburato.

Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime in quanto è stata oggetto di interventi di manutenzione nel 2019.

L'immobile risulta essere sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica e delle Certificazione degli impianti: rispetto all'A.P.E. emesso il 02/12/2015 ed allegato al titolo di provenienza che ha immesso l'esecutato nel possesso del bene, sono sopravvenute delle modifiche che ne richiedono l'aggiornamento e pertanto lo stesso non risulta essere valido.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità (riportate nell'*Allegato n. 13*) rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti e negli elaborati



grafici di cui alla variante n. 2044 del 03/08/1964 depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo.

Le opere di cui sopra riguardano:

- tamponatura di vano porta di collegamento tra gli ambienti ingresso e soggiorno in progetto, ora destinato a camera;
- realizzazione di vano porta su tramezzatura interna di passaggio tra l'ingresso ed il disimpegno;
- demolizione delle pareti divisorie non portanti tra i vani cucina e camera per realizzare un'unica stanza ad uso soggiorno/pranzo con angolo cottura, e tra i due vani uso ripostiglio per formare un singolo ambiente, con contestuale tamponatura di un vano porta.

Completano la proprietà il locale cantina e il posto auto identificati con il n. 12, ubicati nell'autorimessa comune al piano seminterrato del fabbricato.

La cantina, di superficie utile 4,35 mq e altezza interna 3,00 m, si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in cemento, porta di accesso in legno, ed è fornito di energia elettrica.

Il posto auto antistante la cantina, ha dimensioni utili pari a 2,85 m circa di larghezza e 6,30 m circa di lunghezza, con pavimentazione in cemento.

#### **Quesito n. 8**

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

#### **Quesito n. 9**

Si può affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali.

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato raffigurato nella planimetria presente al Catasto Fabbricati, per una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza degli attuali soggiorno/pranzo, ingresso e ripostiglio; non è graficamente rappresentato nella planimetria catastale in atti il posto auto ad uso esclusivo.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal sottoscritto nello schema grafico allegato alla presente relazione (*Allegato n. 12*).

È possibile attestare che in nessun caso gli immobili pignorati debordano e invadono aree aliene o comunque non pignorate.



### **Quesito n. 10**

Gli identificativi catastali ben identificano le unità immobiliari oggetto del pignoramento e non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Le unità immobiliari adiacenti risultano separate sia fisicamente che catastalmente da quelle oggetto del pignoramento, ad eccezione del posto auto nell'autorimessa comune, comunque identificabile sulla base delle planimetrie allegate al titolo di assegnazione dell'alloggio del 06/10/1965 a rogito Notaio de Facendis Mario, Repertorio 51011 (*Allegato n. 7*).

Per un migliore riconoscimento dell'unità immobiliare si ritiene opportuno, contestualmente ad altra variazione catastale, aggiornare il numero civico riportato negli identificativi catastali, che di fatto risulta essere il n. 4/B.

### **Quesito n. 11**

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento, e rappresentano ancora oggi quelli edificati in origine, salvo modifiche interne (meglio specificate nelle risposte al Quesito n. 7 e al Quesito n. 9 a cui si rimanda).

### **Quesito n. 12**

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutato risulta presente al Catasto Fabbricati (*Allegato n. 4*). Il sottoscritto ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo, in quanto ha reputato opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento vengano risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria.

### **Quesito n. 13**

Nello strumento urbanistico comunale vigente, che è la il Piano Regolatore Generale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 99 del 18/04/1974 e successiva variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 194 del 15/12/1987, la particella 199 del foglio 175 su cui insiste l'immobile pignorato ricade in zona avente destinazione d'uso B – Completamento e ristrutturazione edilizia, sottozona B3 - Saturazione e sostituzione edilizia, le cui prescrizioni da adottarsi vengono specificate nell'art. 7, comma III.

La zona ove sorge il fabbricato è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e n. 1126/1926; l'edificio inoltre ricade in parte all'interno della fascia di rispetto di 150 m dagli insediamenti urbani storici e quindi soggetto al vincolo dei beni paesaggistici ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.





pagamento della relativa sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria ed eventuali bolli, il tutto da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Viterbo.

Si ritiene che la procedura esposta possa essere attuata dall'acquirente (ai sensi art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001), previa detrazione delle spese per quanto sopra esposto da operarsi sul valore di stima dell'unità immobiliare, per la cui determinazione si rinvia alla risposta al Quesito n. 24.

#### **Quesito n. 15**

Alla data del 11/12/2020, quando il sottoscritto ha potuto prendere visione della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, sull'unità immobiliare eseguita e/o sul fabbricato della quale essa fa parte non risultano presenti istanze di condono edilizio o istanze in sanatoria; per quanto riguarda invece le condizioni previste per richiede la sanatoria sugli immobili, per le difformità rispetto agli atti autorizzativi, si rimanda alla risposta data al quesito precedente.

#### **Quesito n. 16**

Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano vincoli derivanti da diritto di uso civico e non vi sono annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli; la proprietà del bene al soggetto debitore non risulta derivata dall'affrancazione di alcuno dei suddetti titoli.

#### **Quesito n. 17**

Risultano diverse spese fisse di gestione e di manutenzione a carico della proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, come i compensi per l'Amministratore di Condominio, per le bollette, assicurazioni, spese generali, ecc. (*Allegato n. 15*); a tal proposito si allega il bilancio preventivo approvato per l'anno 2020 fornito il 01/12/2020 dall'amministratore di condominio Dott. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*\*, con sede a \*\*\*\*\* (\*\*), in Via \*. \*\*\*\*\* n. \*\*.

Tali spese, come si evince dal bilancio, sono state ripartite in base ai millesimi di proprietà generale, ai millesimi scale e ascensore, posti auto e parti uguali.

Il condominio è denominato "Condominio Cimina, Via S. M. della Grotticella, 4B", con codice fiscale 90045400562.

Prendendo come riferimento medio l'ultimo anno che è il 2020, si evince dal bilancio che sul fabbricato sono state preventivate delle spese fisse di gestione e di manutenzione pari ad € 10.577,88, con quota pari ad € 499,70 a carico del condomino proprietario dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Alla data della presente relazione risultano spese straordinarie insolute come di seguito elencate:



- lavori straordinari di impermeabilizzazione terrazzo di proprietà esclusiva \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*, come da comunicazione dell'Amministratore del 16/12/2019: quota a carico dell'esecutato € 247,98;
- delibera del 08/01/2019 per messa a norma area garage, competenze Studio \*\*\*\*\*\*: quota a carico dell'esecutato € 77,85;
- delibera del 08/01/2019 per competenze Avv. \*\*\*\*\*: quota a carico dell'esecutato € 373,32;
- Allegato "1" al Bilancio anno 2018 per lavori straordinari di impermeabilizzazione terrazza condominiale, ripristino parapetti e fornitura e posa in opera bocchettoni: quota a carico dell'esecutato € 662,25.

Si porta inoltre a conoscenza che le spese ordinarie per l'anno 2018 di competenza del Sig. \*\*\*\*\* risultano insolte per un importo pari ad € 2.500,95.

Infine, alla data della presente relazione, non risultano sul bene pignorato altri procedimenti giudiziari oltre a quello della presente esecuzione.

#### **Quesito n. 18**

Nel caso oggetto della presente stima, considerata la conformazione del bene e le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati.

#### **Quesito n. 19**

I diritti di proprietà dell'immobile oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota e non risultano divisibili in più lotti.

Si procederà quindi alla valutazione dell'intero valore dello stesso, e si rimanda alla risposta del quesito n. 24 per la determinazione del valore del lotto che si andrà a formare.

#### **Quesito n. 20**

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di primo sopralluogo redatto dal sottoscritto (*Allegato n. 12*), è emerso che l'immobile pignorato risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia, in possesso di esso in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

A seguito di specifica richiesta effettuata dallo scrivente in data 07/10/2020 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro, è risultato che non vi sono contratti di locazione registrati dall'esecutato relativi all'immobile pignorato, come da nota pervenuta con P.E.C. del 13/10/2020 e rilasciata dal Funzionario dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato n. 14*).



### **Quesito n. 21**

L'immobile risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e della propria famiglia, come da verbale.

### **Quesito n. 22**

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

### **Quesito n. 23**

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Il bene oggetto di stima risulta sottoposto alle seguenti normative, le quali prevedono norme particolari per l'edificazione dei suoli e che integrano le norme degli strumenti Urbanistici Comunali: Piano Territoriale Paesaggistico approvato con Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998 e Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con D.G.R. n. 556/2007 e successiva modifica ed integrazione D.G.R. 1025/2007, vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e n. 1126/1926.

L'area è inoltre interessata da vincolo sismico, sottozona Sismica 2B (classificazione sismica DGR Lazio 387/2009 e DGR Lazio 835/2009), ai sensi dell'art. 93 e 94 del D.P.R 380/2001.

### **Quesito n. 24**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo del Market Comparison Approach (MCA), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il seguente calcolo viene fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Il metodo per la misura delle superfici preso in considerazione è quello della superficie esterna lorda (SEL) vale a dire l'area misurata esternamente: per le pareti perimetrali come misura esterna si intende il filo facciata, per le pareti a confine con altre unità immobiliari o con le parti condominiali o tra le varie tipologie di superficie per misura esterna intendiamo la linea di mezzeria (il confine reale) di questi muri.



Per il calcolo della "consistenza" dell'immobile articoliamo anzitutto la superficie in tre diversi tipi:

- *Coperte* riferita alle superfici coperte interne ai locali di importanza fondamentale per la residenza e comunque facenti corpo unico con queste o internamente collegati a queste;
- *Scoperte* riferite, invece, alle superfici scoperte esterne ai locali di importanza fondamentale per la residenza;
- *Pertinenze* riferite alle superfici interne, collegate o scoperte dei locali a servizio della residenza o collegate esternamente a questi.

Per superficie commerciale s'intende l'area delle varie superfici prima descritte come collegate, come scoperte o come pertinenze rapportata alla superficie coperta principale attraverso un rapporto detto mercantile perché lega, appunto, il valore di mercato dei prezzi unitari delle due diverse superfici.

Descrizione vano	Superficie interna netta mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	107,10	100 %	107,10
Superficie esterna balcone	22,15	25 %	5,54
Posto auto coperto in autorimessa collettiva	18,75	35 %	6,65
Cantina non collegata ai vani principali	5,00	20 %	1,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA			120,20

Per la costruzione dell'insieme di confronto sono stati utilizzati: n. 2 prezzi reali di mercato, vale a dire desunti da situazioni di mercato effettivamente verificatesi negli ultimi mesi e n. 2 prezzi offerta corretti, vale a dire desunti da offerte del mercato e allineati al mercato reale. I quattro beni facenti dell'insieme di confronto possono essere così descritti:

#### PRIMO BENE DELL'INSIEME DI CONFRONTO:

abitazione sita a Viterbo (VT), in Via S. Biele n. 62, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 169, sub 8, oltre a locale magazzino in Via Santa Maria della Grotticella, censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 169 sub 24.

Il prezzo reale di mercato del primo bene dell'insieme di confronto è 140.000,00 (Titolo da ispezione ipotecaria *Allegato n. 16*).



Descrizione vano	Superficie interna netta mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	117,40	100 %	117,40
Superficie esterna balcone	15,70	25 %	3,93
Magazzino non collegata ai vani principali	15,70	20 %	3,14
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA			124,47

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Prezzo unitario: 1.125,00/al mq
- Data contratto di compravendita: 31/05/2019
- Manutenzione generale: Mediocre
- Estetica generale: Ottima
- Luminosità: Normale
- Orientamento: Sud-ovest
- Livello di piano: Secondo con ascensore

SECONDO BENE DELL'INSIEME DI CONFRONTO:

abitazione sita a Viterbo (VT), in Via S. Biele n. 11, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 632, sub 14, oltre a locale garage in Via S. Biele n. 11, censito in Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 632 sub 38.

Il prezzo reale di mercato del primo bene dell'insieme di confronto è 185.000,00 (fonte agenzia immobiliare Landi Immobiliare S.a.s.).

Descrizione vano	Superficie interna netta mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	105,20	100 %	105,20
Superficie esterna balcone fino a 25 mq	25,00	25 %	6,25
Superficie esterna balcone oltre	9,80	10%	0,98



25 mq			
Box auto in autorimessa collettiva	27,30	45%	12,29
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA			124,72

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Prezzo unitario: € 1.483,00/al mq
- Data offerta del bene: 08/05/2019
- Manutenzione generale: Ottima
- Estetica generale: Ottima
- Luminosità: Normale
- Orientamento: Sud-ovest
- Livello di piano: Primo con ascensore

TERZO BENE DELL'INSIEME DI CONFRONTO:

abitazione sita a Viterbo (VT), in Via Santa Maria della Grotticella.

Il prezzo offerta corretto del terzo bene dell'insieme di confronto è: € 102.600, derivante dal prezzo offerta di € 108.000 moltiplicato per il coefficiente di allineamento pari a 0,95.



Descrizione vano	Superficie interna netta mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	114,70	100 %	114,70
Superficie esterna balcone	19,00	25 %	4,75
Box auto non collegato ai vani principali	21,25	50%	10,63
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA			130,08

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Prezzo unitario: € 789,00/al mq
- Data offerta del bene: 22/12/2020
- Manutenzione generale: Mediocre
- Estetica generale: Sufficiente
- Luminosità: Normale
- Orientamento: Sud-ovest
- Livello di piano: Primo senza ascensore

QUARTO BENE DELL'INSIEME DI CONFRONTO:

abitazione sita a Viterbo (VT), in Via Santa Maria della Grotticella n. 4, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 175, particella 199, sub 7.

Il prezzo offerta corretto del quarto bene dell'insieme di confronto è: € 122.550, derivante dal prezzo offerta di € 129.000 moltiplicato per il coefficiente di allineamento pari a 0,95.



Descrizione vano	Superficie interna netta mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	133,70	100 %	133,70
Superficie esterna corte fino a 25 mq	25	10%	2,50
Superficie esterna corte oltre 25 mq	204,50	2%	4,09
Posto auto coperto in autorimessa collettiva	18,75	35 %	6,65
Cantina non collegata ai vani principali	10,70	2,14	1,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA			148,99

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Prezzo unitario: € 823,00/al mq
- Data offerta del bene: 22/12/2020
- Manutenzione generale: Mediocre
- Estetica generale: Sufficiente
- Luminosità: Normale
- Orientamento: Sud-ovest
- Livello di piano: Terra



## Valutazione

Indicazioni per il calcolo del "prezzo marginale data"

- Penultimo prezzo disponibile: 1.100,00/al mq (valore O.M.I. secondo semestre 2019)
- Ultimo prezzo disponibile: 1.150,00/al mq (valore O.M.I. primo semestre 2020)
- Revisione prezzario: Semestrale.

Saggio giornaliero variazione dei prezzi: 0,000253%

Descrizione	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Subject
Descrizione comparabile	Appartam. Via S. Biele n. 62	Appartam. Via S. Biele n. 11	Appartam. Via Santa Maria della Grotticella	Appartam. Via Santa Maria della Grotticella n. 4	
<b>Dati del contratto</b>					
Prezzo	€ 140.000,00	€ 185.000,00	€ 102.600,00	€ 122.500,00	
Data	31/05/2019	08/05/2019	22/12/2020	22/12/2020	22/12/2020
Differenza giorni	571	594	0	0	
Prezzo di variazione	20.187,00	27.750,00	0,00	0,00	
<b>Superfici</b>					
Superficie commerciale mq	124,47	124,72	130,08	148,99	120,20
Differenziale	- 4,27	-4,52	-9,88	-28,79	
Prezzo €/mq	1.125,00	1.483,00	789,00	823,00	
Prezzo marginale €	789,00	789,00	789,00	789,00	
Prezzo della caratteristica €	- 3.369,00	- 3.566,00	- 7.795,00	- € 22.715,00	
<b>Livello di piano</b>					
Piano	Secondo	Primo	Primo	Terra	Terzo



Accessori piano	Con ascensore				
Valore numerico piano	2	1	1	0	3
Prezzo marginale €	0,137	0,137	0,137	0,137	
Prezzo della caratteristica €	17,00	34,00	36,00	61,00	
<b>Orientamento</b>					
Orientamento prevalente	Sud-ovest	Sud-ovest	Sud-ovest	Sud-ovest	Nord
Valore numerico	5	5	5	5	0
Differenziale	- 5	- 5	- 5	- 5	
Prezzo marginale €/mq per punto	21,10	21,10	21,10	21,10	
Prezzo della caratteristica €	- 13.132,00	- 13.158,00	- 13.723,00	- 15.718	
<b>Manutenzione generale</b>					
Livello di manutenzione	Mediocre	Ottima	Mediocre	Mediocre	Buona
Valore numerico	2	4	2	2	3
Differenziale	1	- 1	1	1	
Prezzo marginale €/mq per punto	70,33	70,33	70,33	70,33	
Prezzo della caratteristica €	8.754,00	- 8.772,00	9.149,00	10.478,00	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>					
Livello di manutenzione	Buona	Ottima	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente
Valore numerico	3	4	2	2	2
Differenziale	- 1	- 2	0	0	



Prezzo marginale €/mq per punto	35,17	35,17	35,17	35,17	
Prezzo della caratteristica €	- 4.378,00	- 8.773,00	0	0	
<b>Risultati</b>					
Prezzo corretto €	148.079,00	178.515,00	90.267,00	94.656,00	
Prezzo corretto unitario €/mq	1.190,00	1.431,00	694,00	635,00	
VALORE STIMATO (MEDIA PREZZI CORRETTI): € 127.879,25					
Valore medio al mq € 1.063,89					
Divergenza: 98% > 10%					



Constatato il limitato numero di scambi o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima e la disomogeneità dei valori di beni ricadenti nello stesso segmento di mercato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico e comparativo, derivante dalla comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, e dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (fonti: Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Viterbo).

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

- o Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, al verde pubblico, alla densità del traffico;
- o Stato di conservazione del fabbricato;
- o Presenza di accessori e posti auto;
- o Stato di occupazione.

I criteri adottati dalle diverse fonti per definire la superficie commerciale sono differenti, pertanto vengono prese in esame tre diversi metodi di misurazione per il calcolo della superficie commerciale:

- Superficie interna netta (utile calpestabile);
- Superficie interna lorda (misurata lungo il lato interno del muro perimetrale esterno)
- Superficie esterna lorda (determinata includendo muri interni e pareti perimetrali esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e le pareti in comunione per metà dello spessore fino ad un massimo di 25 cm).

Dopo l'acquisizione delle informazioni si è provveduto alla comparazione della media dei valori, prendendo come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale per determinare il prezzo unitario; quindi operare le aggiunte e detrazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sempre tenendo conto dell'andamento odierno del mercato immobiliare.

Descrizione vano	Superficie interna netta mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	93,40	100 %	93,40
Superficie esterna balcone	22,15	25 %	5,54
Posto auto coperto in autorimessa collettiva	18,75	35 %	6,65
Cantina non collegata ai vani principali	4,35	20 %	0,87
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA NETTA			106,46



Descrizione vano	Superficie interna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	96,80	100 %	96,80
Superficie esterna balcone	22,15	25 %	5,54
Posto auto coperto in autorimessa collettiva	18,75	35 %	6,65
Cantina non collegata ai vani principali	4,35	20 %	0,87
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA LORDA			109,86

Descrizione vano	Superficie interna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	107,10	100 %	107,10
Superficie esterna balcone	22,15	25 %	5,54
Posto auto coperto in autorimessa collettiva	18,75	35 %	6,65
Cantina non collegata ai vani principali	5,00	20 %	1,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ESTERNA LORDA			120,20

Le indagini sui valori unitari riguardanti immobili residenziali hanno rilevato quanto segue per la zona in oggetto:

Descrizione	Valore €/mq	Superficie	Stato conservativo
Agenzie immobiliari	min 1.200 / max 1.300	Interna netta	Buono stato-ristrutturate
Camera di Commercio di Viterbo	min 1.100 / max 1.500	Interna lorda	Buono stato abitabili
O. M. I. Agenzia delle entrate	min 900 / max 1.400	Esterna lorda	Normale



Valori unitari di stima presi in considerazione a seconda dello stato di conservazione e della posizione:

Fonte	Valore €/mq	Superficie	Stato conservativo
Agenzie immobiliari	1.250	Interna netta	Buono stato-ristrutturate
Camera di Commercio di Viterbo	1.200	Interna lorda	Buono stato abitabili
Camera di Commercio di Viterbo	1.100	Esterna lorda	Normale

Determinazione valore immobile:

Fonte	Valore €/mq	Superficie Commerciale mq	Valore €
Agenzie immobiliari	1.250	106,46	133.075,00
Camera di Commercio di Viterbo	1.200	109,86	131.832,00
Camera di Commercio di Viterbo	1.100	120,20	132.220,00

Sulla base di quanto sopra esposto, si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari ad € 132.375,67.

#### **Detrazione delle spese da operarsi sul valore di stima del lotto:**

- Presentazione della richiesta di C.I.L.A. in Sanatoria al Comune di Viterbo, Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi degli art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 (per opere non strutturali consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni), da parte dell'acquirente secondo la procedura dettata dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/200, compresi: diritti di istruttoria al Comune, eventuali bolli, ecc., che complessivamente si stimano in via presuntiva  

€ 1.200,00
- Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, da versare al Comune in occasione della presentazione della richiesta di C.I.L.A. in Sanatoria  

€ 1.000,00



- Pratica catastale all'Agenzia delle Entrate (Docfa) "per diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare eseguita, si stima in via presuntiva  
€ 450,00
- Presentazione al Comune di Viterbo della Segnalazione Certificato di Agibilità per interventi che hanno influito sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 D.P.R. 380/2001 e s.m.i, con allegata tutta la documentazione necessaria richiesta, che complessivamente compresi anche i diritti di istruttoria al Comune e i bolli si stimano in via presuntiva  
€ 700,00

---

Totale spese € 3.350,00

Detratte le spese dai valori in precedenza indicati, ne consegue che:

VALORE LOTTO:

€ 132.375,67 – € 3.350,00 = 129.025,67

che si arrotonda a

**€ 129.000,00 (euro centoventinovemila/00)**

### Quesito n. 25

Al fine della valutazione dei beni in pignoramento, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato adottando un procedimento di stima sintetico comparativo, poiché la stima per MCA (market comparison approach) presenta notevoli difficoltà per il mercato locale, non essendo reperibili un sufficiente numero di scambi recenti o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono state eseguite reperendo i dati mediante ricerca dei prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima presenti nella zona, consultando gli annunci immobiliari e gli operatori presenti sul territorio comunale, quali "Agenzia Landi Immobiliare" di Viterbo, verificati con le quotazioni immobiliari riportate nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Viterbo e con i dati accessibili sul sito [astegjudiziarie.it](http://astegjudiziarie.it).

Si è riuscito a reperire i dati inerenti a due vendite recenti nella zona, relativa ad un immobile pressoché identico per collocazione e tipologia a quello in oggetto (Comparabili n. 1 e 2 della stima M.C.A.).

Si riportano di seguito gli estremi degli atti di compravendita:

- Atto notarile Notaio Massimiliano Pensato, con sede in Vetralla (VT), del 30/05/2019, Rep. n. 9617, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data



31/05/2019, Registro Particolare n. 5884, Registro Generale n. 7625, riguardante l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Viterbo (VT) al Fg. 175 con la particella n. 169 sub. 8 e sub 24, con cui i sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* vendono ai sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* un'abitazione categoria A/2, di 3<sup>^</sup> classe, vani 6, rendita € 774,69 e locale magazzino categoria C/2, classe 3, superficie 24 mq, rendita € 64,45, per l'importo di € 140.000,00 – (si veda Allegato n. 16 - ispezioni ipotecarie del 22/12/2020);

- Atto notarile Notaio Anna Laura Paoletti, con sede a Tuscania (VT), del 08/05/2019, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 10/05/2019, Registro Particolare n. 4960, Registro Generale n. 6435, riguardante l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Viterbo (VT) al Fg. 175 con la particella n. 632 sub. 14 e sub 38, con cui la Soc. \*\*\*\*\* \*.\*.\* vende al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* un'abitazione categoria A/2, di 3<sup>^</sup> classe, vani 5, rendita € 645,57 e locale garage categoria C/6, classe 4, superficie 24 mq, rendita € 88,00, per l'importo di € 185.000,00 – (si veda Allegato n. 16 - ispezioni ipotecarie del 22/12/2020).

Non risultano procedure esecutive o vendite forzate recenti concluse, effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di immobili simili a quelli pignorati.

Come già detto in precedenza non presenti sugli immobili pignorati contratti di locazione o provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

#### **Quesito n. 26**

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale.

#### **Quesito n. 27**

Come già indicato in risposta al quesito n. 20, non vi sono contratti di locazione registrati relativi agli immobili pignorati.

#### **Quesito n. 28**

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

#### **Quesito n. 29**

Una copia del presente elaborato sarà inviata, a mezzo raccomandata A/R o mezzo P.E.C., almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle



parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 14/10/2021 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

### **Quesito n. 30**

Il sottoscritto depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

### **Quesito n. 31**

Il sottoscritto interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

### **Quesito n. 32**

Il sottoscritto ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

### **Quesito n. 33**

La presente relazione peritale è corredata di un allegato contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato (*Allegato n. 1*), utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

### **Quesito n. 34**

Il sottoscritto ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

### **Quesito n. 35**

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:



- Allegato n. 1 – Documentazione fotografica degli immobili;
- Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato n. 3 - Visure catastali degli immobili;
- Allegato n. 4 - Planimetria catastale dell'immobile;
- Allegato n. 5 - Visure ipotecarie aggiornate;
- Allegato n. 6 - Copia Atto notarile di compravendita del 15/12/2015, Rep. n. 84866;
- Allegato n. 7 – Copia Atto notarile di assegnazione alloggio del 06/10/1965, Repertorio n. 51011;
- Allegato n. 8 – Ispezioni ipotecarie relative alle dichiarazioni di successione
- Allegato n. 9 – Estratto registro degli atti di matrimonio;
- Allegato n. 10 – Richiesta di accesso agli atti al Comune di Viterbo;
- Allegato n. 11 – Copia dei titoli edilizi reperiti e relativi elaborati grafici;
- Allegato n. 12 - Verbale di accesso redatto durante il sopralluogo;
- Allegato n. 13 - Planimetria descrizione grafica difformità riscontrate;
- Allegato n. 14 – Riscontro alla richiesta esistenza registrazione atti privati per compendio immobiliare pignorato effettuata presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato n. 15 – Documentazione fornita dall' Amministratore di Condominio;
- Allegato n. 16 – Documentazione relativa ai comparabili utilizzati per la stima con metodo M.C.A.;
- Allegato n. 17 - Quadro sinottico.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 37 pagine scritte e n. 17 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, lì 07/01/2021

L'Esperto del Giudice

Geom. Ippoliti Andrea

