



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA TRIBUNALE DI VITERBO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.E. n. 86/20

Promossa da:

MAIOR SPV SrL
C/o

PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale
siti nel Comune di Viterbo

Distinto al N.C.E.U. al Foglio 143 part. 1588 sub. 18/33
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 143 part. 1588 sub. 16

STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto **Arch. Luca Antonio SALVADORI** con studio in Civita Castellana (Vt), Via di Massa n° 22, in data 14 ottobre 2020 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U., nella procedura esecutiva immobiliare emarginata.

Eseguito il giuramento di rito, il Giudice delle Esecuzioni immobiliari Dott. Antonino Geraci affidava i seguenti quesiti:

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;
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'art. 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;
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 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, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
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 rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9. **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e 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 del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ed esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
10. **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa (infra) anche porzioni aliene, comune 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 staggivo 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 o l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, , descriva la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.
15. **Verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall' art. 46 comma 5° del D.P.R. 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 via 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 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; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre solo previa autorizzazione del Giudice

dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, 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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 congruagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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 legittimamente in 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 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 l'Esperto dovrà indicare 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 deve 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 sarà valutato come se fosse una nuda proprietà;
23. **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti**, l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi**, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. **Determini**, il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al 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 d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25. **Indichi**, espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

- 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 aste giudiziarie.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, nel termine di 90 giorni 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 essa 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 TUSG;
29. **Invi**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e tele trasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'Art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
30. **Depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione del quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno del cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
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 25-02-2008), 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 esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. **Alleggi** alla relazione, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tuffi gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) 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 foto ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche dei 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 punto 1 -6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35. **Alleggi**, 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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- E. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- F. copia atto di provenienza
- G. quadro sinottico triplice copia
- H. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Il Giudice conferisce l'incarico al C.T.U. da espletare secondo quanto meglio indicato nelle "disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" e nell'art. 173 bis disp. Att. C.P.C.

Lo scrivente C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico, chiedendo termine per riferire con relazione scritta.

OPERAZIONI PRELIMINARI

In collaborazione con il custode delegato Dott.ssa Giovanna Conticiani stabilivamo di svolgere il sopralluogo presso il compendio pignorato per il giorno 03/11/2020 poi come da accordi presi con la sig.ra , veniva posticipato al giorno 19/11/2020 alle ore 10:00 ed ancora posticipato al 23/11/2020 ore 11:00. **(All. 01)**.

In tale data il sottoscritto Arch. Luca Antonio Salvadori insieme al custode incaricato Dott.ssa Giovanna Conticiani abbiamo svolto il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Viterbo, Via Umberto Richiello snc. **(All. 02)**. Dalla verifica diretta in situ pur non eseguendo la misurazione a campione ho potuto constatare che gli immobili pignorati corrispondono a quanto riportato nelle planimetrie presenti in catasto.

Pertanto dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio

della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

FORMAZIONE DELLE QUOTE

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

Trattandosi in questo caso di **02 (due)** unità immobiliari indipendenti si è proceduto alla formazione di **02 (due)** lotti.

Quesito n° 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;*

Da un esame delle certificazioni ipotecarie e catastali lo scrivente ha riscontrato che le stesse sono complete della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

In atti è presente:

Atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione contro nata a Carbognano (Vt) il Cod. Fisc. e a favore di **MAIOR SPV S.r.l.** (P.IVA n. 04951650268) con sede in Via Vittorio Alfieri n. 1 CONEGLIANO (TV), per € 102.757,69 oltre interessi convenzionali, iscritto in data 04/06/2020 e trascritto il 01/07/2020 registro generale n° 7349, registrazione particolare n° 5691, nascente da atto di pignoramento immobili del 04/06/2020, Tribunale di Viterbo Rep. N° 550, avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari:

“porzioni immobiliari poste nel Comune di Viterbo, via Umberto Richiello snc, così distinti:

- Appartamento p. T *via Umberto Richiello snc, foglio 143, particella 1588, sub. 18-33.*

- Garage pp. S1 *via Umberto Richiello snc, foglio 143, particella 1588, sub. 16*

Certificato notarile redatto dal Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce redatto ai sensi dell'art. 567, 2 cpc depositato in Cancelleria dall' Avvocato Roberto Serantoni :

- a) i cambi di proprietà nel ventennio;
- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

Quesito n° 2 - Effettui *visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi*

ai fini della esatta identificazione;

Allo scopo di assolvere al mandato, il sottoscritto C.T.U. in data 15/10/2020 ha estratto copia delle visure, delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico degli immobili oggetto della perizia, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo **(All. 03)**

I dati riportati nella visura storica catastale corrispondono ai dati riportati sull'atto di pignoramento depositato in cancelleria in data 04/06/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario al creditore in data 10/06/2020.

Pertanto, visti gli atti d'ufficio, si può affermare che i beni pignorati corrispondono a quelli individuati attualmente presso l'Ufficio del Catasto.

Quesito n° 3 -Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati;**

Agli atti è depositato il certificato notarile a firma del Notaio Rocco Mancuso con studio in Lecce, in cui si certifica la proprietà degli immobili pignorati, i vari passaggi nel ventennio e le formalità pregiudizievoli aggiornato al 01/07/2020. **(All. 04)**

Si riporta di seguito l'elenco dei vari passaggi e variazioni catastali intervenuti su i beni oggetto di stima:

IMMOBILI:

- **Abitazione di tipo civile (A2)** sita in Viterbo, via Umberto Richiello snc, al piano terra, classe 2, di vani 5,5, distinta in catasto al **foglio 143, particella 1588, sub. 18-33;**

- **Garage (C6)** sito in Viterbo, via Umberto Richiello snc, al piano terra, classe 3, consistenza 19,00 mq, distinto in catasto al **foglio 143, particella 1588, sub. 16;**

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1998

CATASTO URBANO di Viterbo **Foglio 143 particella 1588 sub 18-33**, Via Umberto Richiello snc al piano T, A/2 classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq --, rendita € 610,71

DATI ANAGRAFICI: FOCIDE SRL con sede in VITERBO cod. Fisc.01353790569

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/12/1998 in atti dal 22/12/1998 Registrazione: (n. B03356.1/1998)

Proprietà: fino al 04/03/1999

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/1999

CATASTO URBANO di Viterbo **Foglio 143 particella 1588 sub 18-33**, Via Umberto Richiello snc al piano T, A/2 classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq --, rendita € 610,79

DATI ANAGRAFICI: nata a VITERBO il cod. Fisc.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1999 Voltura in atti dal 14/04/1999 Repertorio n.: 18216 Rogante: IMPARATO GIORGIO Sede: VETRALLA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2747.1/1999)

Proprietà: 1/1 fino al 22/09/2010

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2010

CATASTO URBANO di Viterbo **Foglio 143 particella 1588 sub 18-33**, Via Umberto Richiello snc al piano T, C\2 classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq --, rendita € 610,79

DATI ANAGRAFICI: nata a CARBOGNANO il cod. Fisc.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/09/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/09/2010 Repertorio n.: 25443 Rogante: LANZILLO PAOLA Sede: RONCIGLIONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10482.1/2010)

Proprietà: 1/1 dal 22/09/2010

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/1998

CATASTO URBANO di Viterbo **Foglio 143 particella 1588 sub 16**, Via Umberto Richiello snc al piano S1, C\6 classe 3, superficie catastale mq 19,00--, rendita € 59,86

DATI ANAGRAFICI: con sede in VITERBO cod. Fisc.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 22/12/1998 in atti dal 22/12/1998 Registrazione: (n. B03356.1/1998)

Proprietà: fino al 04/03/1999

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/1999

CATASTO URBANO di Viterbo **Foglio 143 particella 1588 sub 16**, Via Umberto Richiello snc al piano S1, C\6 classe 3, superficie catastale mq 19,00--, rendita € 59,86

DATI ANAGRAFICI: nata a VITERBO il 25/10/1974 cod. Fisc. PRTDNL74R65M082M

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1999 Voltura in atti dal 14/04/1999 Repertorio n.: 18216 Rogante: IMPARATO GIORGIO Sede: VETRALLA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2747.1/1999)

Proprietà: 1/1 fino al 22/09/2010

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/09/2010

CATASTO URBANO di Viterbo **Foglio 143 particella 1588 sub 16**, Via Umberto Richiello snc al piano S1, C\6 classe 3, superficie catastale mq 19,00--, rendita € 59,86

DATI ANAGRAFICI: nata a CARBOGNANO il 19/05/1952 cod. Fisc. PTRMRA52E59B735E

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/09/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/09/2010 Repertorio n.: 25443 Rogante: LANZILLO PAOLA Sede: RONCIGLIONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10482.1/2010)

Proprietà: 1/1 dal 22/09/2010

il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento sugli immobili sopra descritti, è costituito dall'Atto di Compravendita del 04/03/1999 rogato dal notaio Giorgio Imparato, Rep. n. 18216 trascritto a Viterbo il 08/03/1999 al n. 3486/2744 di formalità **(All. 5)**;

- **i passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono costituiti da:

1. Atto di Compravendita del 04/03/1999 rogato dal notaio Giorgio Imparato, Rep. n. 18216 trascritto a Viterbo il 08/03/1999 al n. 3486/2744 di formalità – compravendita tra Focide srl e ;
2. Atto di Compravendita del 23/09/2010 rogato dal notaio Paola Lanzillo, Rep. n. 25443/16871 trascritto a Viterbo il 23/09/2010 al n. 15894/10482 di formalità - compravendita tra e ;

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato indicato in mappa al F. 143 part. 1588 deriva dalle precedenti particelle 1558 di mq 19 e 135 di mq 1441, i terreni furono acquistati dalla Soc. Focide srl in data 19/02/1998 con atti stipulati dal Notaio Giorgio Imparato n° Rep.

14631/6120 trascritto a Viterbo il 13/03/1998 Reg. part. 1999 di e n° Rep. 14632/6121 trascritto a Viterbo il 13/03/1998 Reg. Part. 2000. (**All. 05 note di trascrizione**)

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

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili sopra citati:
- 1) **ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2010 - Registro Particolare 2981 Registro Generale 15895, Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio 25444/16872
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Sezione A - Generalità

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 110.000,00 *Tasso interesse annuo* 2,4% *Tasso interesse semestrale* Interessi

- Spese - Totale € 220.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente Presenza di condizione risolutiva

- Durata 21 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M082 - VITERBO (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 143 *Particella* 1588 *Subalterno* 18

Sezione urbana - Foglio 143 *Particella* 1588 *Subalterno* 33

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA UMBERTO RICHIELLO N. *civico* SNC

Interno 2 *Piano* T

Immobile n. 2

Comune M082 - VITERBO (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 143 *Particella* 1588 *Subalterno* 16

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 19 metri quadri

Indirizzo VIA UMBERTO RICHIELLO N. *civico* SNC

Piano S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCO DI BRESCIA SOCIETA' PER AZIONI

Sede

Codice fiscale 03480180177 *Domicilio ipotecario eletto* BRESCIA, CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 13

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome Nome

Nata il a CARBOGNANO (VT) *Sesso* F *Codice fiscale* ++++++

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

-
- 2) **ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2011 - Registro Particolare 7597 Registro Generale 11306, Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 464 del 10/06/2011**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 10/06/2011 *Numero di repertorio* 464

Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE *Codice fiscale* 800 219 10569

Sede VITERBO (VT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente NOTAIO GIUSEPPE DOMINICI - *Indirizzo* RONCIGLIONE VIA DELLA RESISTENZA N. 57

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M082 - VITERBO (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 143 *Particella* 1588 *Subalterno* 18

Sezione urbana - Foglio 143 *Particella* 1588 *Subalterno* 33

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 5,5 vani

Immobile n. 2

Comune M082 - VITERBO (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 143 *Particella* 1588 *Subalterno* 16

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 19 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale: RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE VITERBO S.R.L.

Sede VITERBO (VT) - Codice fiscale 01727030569

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di Cognome Nome

Nata il 19/05/1952 a CARBOGNANO (VT) - Sesso F Codice fiscale ++++++

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

3) ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2020 - Registro Particolare 7349 Registro Generale 5691, Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 550 del 04/06/2020

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 04/06/2020 Numero di repertorio 550

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Codice fiscale 800 123 30561

Sede VITERBO (VT)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente AVV. ROBERTO SERANTONI

Indirizzo CORSO DI PORTA ROMANA - MILANO -

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1**Immobile n. 1**

Comune M082 - VITERBO (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 143 Particella 1588 Subalterno 18

Sezione urbana - Foglio 143 Particella 1588 Subalterno 33

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo VIA UMBERTO RICHIELLO SNC N. civico

Immobile n.2

Comune M082 - VITERBO (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 143 Particella 1588 Subalterno 16

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 19 metri quadri

Indirizzo VIA UMBERTO RICHIELLO SNC N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MAIOR SPV SRL - Sede CONEGLIANO (TV) - Codice fiscale 04951650268

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome Nome - Nata il 19/05/1952 a CARBOGNANO (VT) Sesso F Codice fiscale ++++++

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO **102.757,69** OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO. SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO, MAIOR SPV SRL E' RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO ROBERTO SERANTONI, ELETTIVAMENTE DOMICILIATO IN MILANO AL CORSO DI PORTA ROMANA.

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile: (All. 06)

Quesito n° 5 - Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

I beni sono individuabili tramite la mappa catastale allegata al fascicolo.

Sia per l'immobile segnato al F. 143 part. 1588 sub 16 sia per l'immobile segnato al F. 143 part. 1588 sub 18 graffato con il sub 33 sono presenti in catasto le planimetrie che individuano con certezza gli immobili oggetto della presente stima, per un maggior dettaglio si veda l'elaborato planimetrico. (All. 03)

Quesito n° 6 - Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Essendo i beni pignorati intestati alla sig.ra, in data 23/10/2020 è stata avanzata richiesta tramite mail agli uffici demografici competenti, richiedendo l'estratto di nascita al Comune di Carbognano e l'estratto dell'atto di matrimonio con le annotazioni marginali al Comune di Viterbo. (All. 08)

Nell'estratto dell'atto di nascita rilasciato in data 26/10/2020 dal Comune di Carbognano viene riportato che la sig.ra ha contratto matrimonio a Roma in data 02/08/1970 e

successivamente con sentenza del Tribunale di Roma in data 21/12/1981 e 24/02/1982 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, successivamente in data 28/07/1990 la stessa ha contratto nuovamente matrimonio nel Comune di Viterbo e che con sentenza del Tribunale di Viterbo del 08/01/1998 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Pertanto viste le annotazioni marginali dell'atto di matrimonio, si evince che la sig.ra è civilmente nubile.

Quesito n° 7 - Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

La consistenza

Il compendio immobiliare pignorato, è situato nel Comune di Viterbo in via Umberto Richiello snc, esso è costituito da due immobili distinti, il primo segnato al F. 143 part. 1588 sub. 18 (abitazione) sub 33 (corte esclusiva) il secondo segnato al F. 143 part. 1588 sub. 16 (Garage), esso fa parte di un edificio a torre di 5 piani fuori terra in cui trovano posto 16 appartamenti, e da un piano seminterrato accessibile da area comune dove sono ubicati i garage. L'edificio è dotato di scala interna ed ascensore, attraverso i quali sono messi in comunicazione tutti i vari piani.

Il compendio interessato dalla presente stima, è composto da 1 appartamento posto al piano terra (interno 2) con annesso piccola corte esterna esclusiva e da 1 garage non collegato con l'abitazione sito al piano seminterrato. L'ingresso all'appartamento avviene al piano terra direttamente dall'androne comune tramite un portoncino d'ingresso, mentre l'ingresso al Garage posto nell'interrato avviene dalla corte comune esterna che serve altri garage. L'immobile al piano terra è dotato di corte privat, e sono separati dalla vie carrabili da una recinzione in muro di tufo e ringhiera in ferro.



Il compendio è così composto:

1. Abitazione sita nel Comune di Viterbo – via Umberto Richiello snc, Distinto al **N.C.E.U. al F. 143 Part. 1588 Sub. 18-33**, così suddivisa:

Piano terra: soggiorno-pranzo, angolo cottura, 2 camere da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio, 1 disimpegno di separazione tra la zona giorno e la zona notte, piccola area esterna.

2. Garage sito nel Comune di Viterbo – via Umberto Richiello snc, Distinto al **N.C.E.U. al F. 143 Part. 1588 Sub. 16**, così suddiviso:

Piano interrato: autorimessa singola coperta.

Relativamente alla consistenza si è proceduto a delle misurazioni a campione, rilevate sui luoghi, per accertare se ci fosse corrispondenza con le consistenze rilevabili dalle planimetrie estratte dal N.C.E.U. e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, in quanto la stima si baserà adottando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale Scomm.

In base al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2, si calcola la superficie commerciale pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle

superficie occupate dai muri interni e perimetrali valutata al 100%;

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta, la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Si sono ottenuti pertanto i seguenti risultati:

LOTTO 1 - Appartamento pp. Terra, con corte annessa foglio 143, particella 1588, sub. 18-33;

Piano terra h = 2,90 abitazione

$$\begin{array}{lll} S_r = \text{mq } 87,60 & K=1 & S_{comm} = S_r * K = \text{mq } 87,60 \\ S_{nr} = \text{mq } 42,00 & K=0,10 & S_{comm} = S_{nr} * K = \text{mq } 4,20 \end{array}$$

LOTTO 1 - $S_{Tcomm} = \text{mq } 87,60 + 4,20 = \text{mq } 91,80$

LOTTO 2 – garage pp. S1, foglio 143, particella 1588, sub. 16.

Piano terra h = 2,75 garage

$$S_r = \text{mq } 21,00 \quad K=1 \quad S_{comm} = S_r * K = \text{mq } 21,00$$

LOTTO 2 - $S_{Tcomm} = \text{mq } 21,00$

Caratteristiche estrinseche

Gli immobili oggetto di perizia, sono ubicati nel Comune di Viterbo in via Umberto Richiello, zona completamente urbanizzata, distante dal centro storico circa 2,0 Km.

Nel complesso la zona in esame si caratterizza come area urbana di buon livello, con presenza di abitazioni con tipologia plurifamiliare, ad uso prettamente residenziale e commerciale.



L'edificazione della zona è databile agli anni 80-90 del 1900 ed è completamente terminata.

La zona è dotata delle opere di urbanizzazione pri, fogne, luce gas ed acqua.

Sia l'edificio principale nel suo intero che l'immobile oggetto di stima, allo stato attuale non sono oggetto di lavori di manutenzione o di ristrutturazione, essi risultano completamente ultimati e funzionali.

L'immobile individuato come Lotto 1 ha due lati liberi confinanti con la corte comune non censibile individuata nell'elaborato planimetrico come sub 1 e la corte esclusiva sub 33 (corte privata), i restanti lati confinano con le proprietà adiacenti meglio individuate come sub. 17 e corte comune sub 1.

L'immobile individuato come Lotto 2 ha un solo lato libero confinante con la corte comune sub 1 ed altre proprietà segnate ai sub 14 e sub 17.

Vedi elaborato planimetrico (*All. 03*)

Gli appartamenti al piano terra hanno un corte privata di pertinenza, i vari piani sovrastanti, dotati di ampi balconi, ed il piano garage posto nel seminterrato sono collegati da una rampa di scale in travertino e serviti da un ascensore interno.

La copertura degli edifici è formata da un tetto a doppia falda inclinata, mentre il sistema di regimazione delle acque meteoriche è affidato ad un sistema di canali di gronda e discendenti in rame.

Come si evidenzia nell'elaborato fotografico, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate gli infissi esterni hanno il sistema oscurante costituito da tapparelle in plastica.

L'intero complesso immobiliare è dotato di corte comune esterna segnata in catasto al Foglio 143 particella 1588 sub 1 (bene comune non censibile). Esternamente i giardini posti al piano terra sono divisi dalla corte comune da muri di cinta in tufo con inferriata. Le entrate agli appartamenti sono poste all'interno dell'androne d'ingresso dove è ubicato sia il vano scala che l'ascensore.

Il giudizio sullo stato di conservazione è più che buono e va riferito anche all'aspetto statico (non si rilevano presenze di lesioni o di fenomeni che possano minare la stabilità degli edifici), la pavimentazione della corte comune è in asfalto.

Internamente l'appartamento ha un discreto grado di finitura, sono state riscontrate tracce di umidità di condensa nel bagno cieco.

I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica per un'altezza da terra variabile dal 1,20 ai 2,00 ml, uno dei due bagni è dotato di vasca, l'altro di box doccia, essi sono dotati di tazza, bidet e lavabo.

Per l'abitazione si riporta quanto segue: la finitura dei pavimenti tra i vari ambiente non differisce essa è composta da un gres di colore nero formato 30x90 posto a cortina.

L'impianto elettrico è dotato di differenziale magneto-termico, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna posta in apposito spazio privato. I soffitti sono costituiti da solaio piano e hanno altezza dal pavimento pari a cm 270. Le pareti sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con doppio vetro termico, le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Esternamente il grado di finitura dello stabile è buono, esso è rivestito con mattoncini in laterizio messi a cortina, gli imbotti delle finestre sono nello stesso materiale.

Il garage posto nel piano interrato presenta un buon grado di finitura esso è intonacato sia esternamente che internamente, ad esso si accede tramite una porta carrabile in ferro.

Tutte le spese relative alla manutenzione dei beni comuni sono amministrate attraverso un Regolamento di Condominio, regolarmente depositato, che ripartisce dette spese per un ammontare, proporzionale per ogni singolo immobile. **(All. 07)**

Quesito n° 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 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;

I dati riportati nella visura storica catastale corrispondono ai dati riportati sull'atto di pignoramento depositato in cancelleria in data 01/07/2020.

Questito n° 9 - Verifichi *se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e 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 del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ed esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo*

Situazione urbanistica

L'immobile è stato costruito come riportato sull'atto di compravendita Rep 18216/1999 in forza della Concessione edilizia n° 5528 del 30/03/1996 (prat. edilizia n° 229/94) e successiva variante con voltura in data 16/12/1998 n° 6369 (prat. edilizia n° 371/97).

Da quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, richiesta di accesso agli atti inoltrata via mail certificata in data 23/10/2020 (**AII. 09**) ed accesso del 18/01/2021, per gli immobili oggetto di stima agli atti risulta la seguente documentazione autorizzativa:

Concessione Edilizia n° 6369 rilasciata dal Sindaco del Comune di Viterbo in data 16/12/1998 (prat. edil. 371/97) (**AII. 09**)

Certificato di agibilità pratica edilizia n° 371/97 del 27/01/2000. (**AII. 09**),

Gli oneri concessori sono stati pagati per intero.

Dalla documentazione in atti, dal raffronto tra la planimetria catastale e le verifiche in sito, non sono state riscontrate difformità rispetto alle sopra citate autorizzazioni urbanistiche e non invadono aree aliene condominiali.

Quesito n° 10 - Segnali *se l'identificativo catastale eventualmente includa (infra) anche porzioni aliene, comune 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;*

Dal sopralluogo e dagli atti d'ufficio si è potuto riscontrare che l'identificativo catastale non include porzioni aliene, così come non risultano fusi sul piano fisico altri immobili o porzioni di essi con quelli pignorati.

Quesito n° 11 - Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggivo 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.

Dalla verifica del certificato notarile e dalla visura storica, si può affermare che gli immobili non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

Quesito n° 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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

E' stata riscontrata una leggera difformità tra la planimetria catastale, lo stato dei luoghi ed il progetto assentito con concessione 6396/1998. La difformità riscontrata riguarda il tramezzo interno di divisione tra la cucina ed il soggiorno, sia nel progetto depositato in comune che dallo stato di fatto tale tramezzo è presente, mentre lo stesso non è riportato nella planimetria catastale.

Pertanto si rende necessaria la variazione della planimetria catastale dei seguenti beni pignorati:

- F. 143 particella 1588 sub 18-33 –difformità rispetto alla planimetria catastale.

Pertanto visto il quesito posto dal Giudice in data 20/01/2021 si è provveduto alla variazione catastale del fabbricato tramite presentazione di un nuovo Docfa. **(All. 12)**

L'Agenzia delle Entrate in data 16/07/2021 con Protocollo n.: VT0035665, aggiornava la planimetria dell'immobile distinto al F. 143 part. 1588 sub 18-33, la nuova variazione riguardante l'esatta rappresentazione grafica della sola planimetria del bene non ha comportato la variazione della rendita, categoria, classe e consistenza.

Quesito n° 13 - Indicare, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico comunale PRG individua gli immobili nella zona segnata come B2 Completamento e recupero con I.F.T. = 1,0mc/mq – I.F.F. = 1,44 mc/mq Hmax=10,50.

In essa sono consentiti:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento e ristrutturazione edilizia.....

L'utilizzo previsto per i beni pignorati è quello di:

Lotto 1 = **civile abitazione con corte privata di proprietà esclusiva**

Lotto 2 = **garage autorimessa interrata.**

Quesito n° 14 - Indichi, *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative o l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.*

Dall'indagine eseguita gli immobili sono dotati di certificato di agibilità pratica edilizia n° 371/97 del 27/01/2000. **(All. 09)**

Elenco delle difformità riscontrate: **nessuna difformità urbanistica riscontrata**

Quesito n° 15 – Verifichi *l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall' art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Alla data di accertamento della rispondenza urbanistica dei beni, considerato lo stato dei luoghi conforme a quanto assentito, non risulta presentata alcuna istanza di condono .

Quesito n° 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;*

Alla data di accertamento i beni, **non sono gravati** da censo, livello o uso civico

Quesito n°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 alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Dalle informazioni assunte risulta l'esistenza di un condominio costituito.

Le spese fisse di gestione e manutenzione per gli immobili del compendio pignorato comunicate dall'Amministratore del Condominio con e mail del 05/01/2021 risultano complessivamente quantificate in € 895,19, a tale cifra si deve decurtare la somma di € 497,82 già richiesta tramite Decreto Ingiuntivo n.210/19.

Allo stato attuale l' esecutata risulta debitrice nei confronti del Condominio di una cifra pari a € 397,37 per spese scadute non pagate. **(All. 07)**

Considerato che la somma totale si riferisce sia all'appartamento che al garage, vista la tabella millesimale allegata al regolamento di condominio si può stimare che le spese per il garage sono pari al 10% mentre quelle riferite all'appartamento sono pari al 90% per cui si avrà:

Spese Appartamento	= 397,37*90%= € 357,63
Spese Garage	= 397,37*10%= € 39,74

Quesito n° 18 - Dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, In questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;

Nel caso oggetto, considerata la differente conformazione dei beni, la loro autonomia e le specifiche caratteristiche di ciascuna unità immobiliare, si ritiene possibile vendere il bene pignorato in più lotti, senza la necessità di identificare nuovi confini e provvedere alla redazione del frazionamento, nel seguente modo:

LOTTO 1 - Appartamento pp. T, via Umberto Richiello snc, **foglio 143, particella 1588, sub. 18-33**;

Piano terra h = 2,90 appartamento

LOTTO 1 - $S_{Tcomm} = mq\ 87,60+4,20 = mq\ 91,80$

LOTTO 2 – Garage pp. S1, via Umberto Richiello snc, **foglio 143, particella 1588, sub. 16**.

$S_r = mq\ 21,00$ $K=1$ $S_{comm} = S_r * K = mq\ 21,00$

LOTTO 2 - $S_{Tcomm} = mq\ 21,00$

Per i lotti di cui sopra si veda la planimetria dello stato di fatto dei singoli immobili segnata come **(All. 10)**.

Quesito n° 19 – Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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;

I beni immobili pignorati sono così intestati:

F. 143 part. 1588 sub 18-33

Alla sig.ra al 100%

F. 143 part. 1588 sub 16

Alla sig.ra al 100%

I diritti di proprietà degli immobili oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota. Si ritiene che i beni pignorati siano divisibili in natura senza necessità di identificare nuovi confini e redigere un frazionamento attraverso la formazione dei singoli lotti separati individuati nel quesito 18, per ciascuno dei quali può essere indicato il valore in funzione della quota di proprietà della persona eseguita.

Quesito n° 20 – Accerti, *se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente in 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 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio*

Gli immobili staggiti al momento del sopralluogo non risultano locati, e sono nel pieno possesso dell' eseguita.

Quesito n° 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;*

Gli immobili al momento del sopralluogo risultano occupati dagli eseguiti.

Il valore locativo è stato desunto attraverso le indicazioni fornite nella Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Viterbo.

La media ponderata dei prezzi al metro quadro indica che per detta tipologia il parametro da applicare è **di 5,00 €/Mq per mese**.

La superficie utile delle unità immobiliari in parola risulta pari a:

Lotto 1 - foglio 143, particella 1588, sub. 18-33

SU calpestabile = Mq 76,00

Da cui: $76,00 \text{ Mq} \times 5,00 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 380,00$ arrotondato ad un canone mensile di € 380,00 (euro trecentottanta/00) al mese.

Lotto 2 - foglio 143, particella 1588, sub. 16 (garage) parametro da applicare è di 5,00 €/Mq per mese.

SUL = Mq 19,00 arrotondata a **Mq 20,00**

Da cui: $20,00 \text{ Mq} \times 5,00 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 100,00$ (euro cento/00) al mese.

Quesito n° 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 deve 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 sarà valutato come se fosse una nuda proprietà;

Gli immobili non sono occupati da nessuna delle figure indicate nel quesito di cui sopra.

Quesito n° 23 - Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti**, l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi**, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Le unità immobiliari non risultano gravate da nessuno dei vincoli indicati nel presente quesito e non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Quesito n° 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 al 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 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;

La metodologia adottata per la valutazione

Un bene è valutato sulla scelta dell'aspetto economico connesso allo scopo della stima.

Nel nostro caso l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato di vendita, o prezzo, alla data attuale.

La dottrina insegna che il metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione (unicità del metodo estimale) e indica due distinti procedimenti per giungere alla determinazione di un valore di mercato: quello sintetico o diretto e quello analitico o indiretto, basato sulla ricerca di dati relativi ai prezzi di mercato per beni analoghi a quelli da stimare, verificatisi in epoca prossima a quella della valutazione e riferiti ad un preciso parametro unitario. I dati tecnici sono già stati evidenziati nei paragrafi relativi alla consistenza, alle caratteristiche estrinseche e alle caratteristiche intrinseche, e qui si ricorda che per la consistenza il parametro adottato è il metro quadrato di superficie commerciale (pertanto al lordo delle murature) S_{comm}

Indagini di mercato

Le indagini di mercato sono state volte alla ricerca dei valori di vendita, recenti e recentissimi, offerti nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili per appetibilità ed alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e tramite ricerca sui principali siti internet di vendite Immobiliari (Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, astegiudiziarie.it, ecc.)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono stati presi a comparazione beni aventi caratteristiche simili posti in vendita o compravenduti nella stessa zona.

Da indagini presso le agenzie immobiliari si è riscontrata una discreta quantità di immobili posti in vendita nella zona i prezzi per le abitazioni si attestano tra i 900,00 €/mq e i 2.100,00 €/mq, mentre per i Box auto tra i 600,00 €/mq e 800,00 €/mq.

Per un maggior approfondimento dei valori di mercato si sono consultati tramite internet i maggiori link che trattano le valutazioni immobiliari su Viterbo città ottenendo i seguenti risultati:

- L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio nel 1° semestre 2019 con valori stazionari rispetto all'ultima rilevazione attesta le abitazioni tra i 1.100,00 €/mq e i 1.500,00 €/mq, mentre per i Box auto tra i 600,00 €/mq e 800,00 €/mq
- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate attesta gli appartamenti tra 900,00 €/mq e 1.400,00 €/mq.
- Il Borsino Immobiliare di ReQuot attesta gli appartamenti in una fascia media di € 992,00 €/mq, mentre per i Box auto tra i 706,00 €/mq e 813,00 €/mq
- Immobiliare.it, attesta gli appartamenti ad un prezzo medio di €/mq 1.322,00, mentre per i Box auto tra i 600,00 €/mq e 800,00 €/mq

A Settembre 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.224 mq**, con una diminuzione del **5,12%** rispetto a **Settembre 2019** (1.290 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Viterbo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2012, con un valore di € **1.956 al mq**.

Nel corso del mese di Settembre 2020, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Viterbo è stato più alto nella zona **Santa Lucia, Paradiso, Santa Barbara**, con € **1.500,00 per mq**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Teverina, Grotte Santo Stefano** con una media di € **779,00 al metro quadro**. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Viterbo è stato più alto nella zona **Centro Storico**, con

€ 7,10 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Murialdo, Grotticella, Carmine** con una media di **€ 6,00 al mese per metro quadro.**

Viterbo, con una popolazione di 63.209 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Città, Bagnaia, San Martino al Cimino, Grotte Santo Stefano, La Quercia, Monterazzano, Tobia, Castel d'Asso. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è il Centro Città con oltre 1.110 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

E' una città molto importante nel mercato immobiliare della provincia, con oltre un quinto degli annunci immobiliari e circa il 23% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 3.778 annunci immobiliari, di cui 2.749 in vendita e 1.029 in affitto, con un indice complessivo di 59 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Viterbo è compreso in tutta la città tra **850,00 €/m²** e **1.800,00 €/m²** per la compravendita e tra **3,4 €/m² mese** e **7,00 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni. Per la zona C3 fuori le mura il prezzo medio per gli appartamenti in condizioni normali varia tra i 900,00 e i 1.400,00 € al mq, per i box Auto tra i 700,00 e i 900,00 € al mq .

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.300,00 €/m²) è di circa il 47% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.450,00 €/m² ed è invece di circa il 20% superiore alla quotazione media provinciale (1.050,00 €/m²).

I prezzi a Viterbo sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 900,00 €/m² e 1.650,00 €/m² nel 60% dei casi.

Viterbo ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.300 €/m², quindi circa il 56% in meno rispetto ai prezzi medi a [Viareggio \(LU\)](#) e circa il 114% in più rispetto ai prezzi medi a [Corigliano-Rossano \(CS\)](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Grotte Santo Stefano (700,00 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona La Quercia (1.350,00 €/m²).

Pertanto considerate le caratteristiche dell'immobile, il suo stato di conservazione, la zona in cui si trova, la domanda e l'offerta di tipologie di bene simili si valuta il prezzo medio **P_m = € 1.150,00 € al mq** per l'abitazione, mentre per il garage si valuta un prezzo medio di **700,00 € al mq**

Conteggi di stima

Si può quindi ora procedere alla valutazione diretta degli aspetti economici richiesti, applicando il criterio della media dei prezzi rilevati.

Si stima quindi un Prezzo medio **P_m = 1.150,00 €/mq** che moltiplicato per la superficie rilevata porta ad un prezzo totale di:

LOTTO 1 - Appartamento pp. T- int. 2 via Umberto Richiello snc, foglio 143, particella 1588, sub.18-33;

$$\text{Valore immobile} = P_m \text{ 1.150,00 €/mq} * S_{\text{comm}} \text{ 91,80 mq} = \text{€ 105.570,00}$$

(euro centocinquemilacinquecentosettanta/00)

Si stima quindi un Prezzo medio $P_m = 700,00 \text{ €/mq}$ che moltiplicato per la superficie rilevata porta ad un prezzo totale di:

LOTTO 2 – Garage pp. S1 via Umberto Richiello snc, foglio 143, particella 1588, sub.16;

$$\text{Valore immobile} = P_m \text{ 700,00 €/mq} * S_{\text{comm}} \text{ 21,00 mq} = \text{€ 14.700,00}$$

(euro quattordicimilasettecento/00)

Il valore così determinato, basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia la cui dimensione sia confrontabile con quella del bene in esame, viene attualizzato mediante coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile:

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

		Coefficiente	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1
	Casa a schiera	1,02	1
	Casa singola	1,04	1
			1
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	1
	Da 5 a 10 anni	1,05	1
	Da 10 a 20 anni	1,00	1
	Da 20 a 40 anni	0,90	1
	Più di 40 anni	0,80	1
			1
FINITURE	Storiche	1,10	1
	Signorili	1,05	1
	Civili	1,00	1
	Economiche	0,90	1
			1
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	1
	Buona	1,03	1,03
	Normale	1,00	1
	Scadente	0,95	1
			1
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1
	Assente 2° piano	0,95	1
	Assente 3° piano	0,88	1
	Assente 4° piano	0,80	1
	Assente 5° piano	0,70	1
			1
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	1
	Singolo	0,95	1

			1
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	1,05
	Centrale	1,00	1
			1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04	1
	Autonomo totale	1,02	1
	Autonomo parziale	1,01	1
	Assente	1,00	1
			1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03	1
	Tapparelle	1,00	1
	Assenti	0,96	1
			1
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03	1,03
	Doppi vetri	1,00	1
	Vetro singolo	0,98	1
			1
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	1
	Cortile	1,02	1,02
	Corte privata	1,04	1
	Parco	1,06	1
			1
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1
	Posto auto per UI	1,04	1
			1
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05	1
	Doppia/ordinaria	1,00	1
	Strada pubblica	0,95	1
	Cortile interno	0,90	1
Coefficiente globale			1,136

Quindi il prodotto tra il valore dell'immobile, individuato come prezzo medio delle contrattazioni ed il coefficiente di merito complessivo, determinerà il più probabile valore di mercato del bene:

LOTTO 1 - Appartamento pp. T – via Umberto Richiello snc, foglio 143, particella 1588, sub.18-33;

Valore immobile = € 105.570,00 x 1,136= € 119.951,16
Arrotondato per eccesso = € 120.000,00
(euro centoventimila/00)

LOTTO 2 - Garage pp. S1 via Umberto Richiello snc, foglio 143, particella 1588, sub.16;

Valore immobile = € 14.700,00 x 1,0= € 14.700,00
Arrotondato per eccesso a € 15.000,00 (euroquindicimila/00)

Si può pertanto procedere alla formazione dei lotti con confini e dati catastali

LOTTO n° 1 costituito da:

APPARTAMENTO SITO IN VITERBO, VIA UMBERTO RICHIELLO snc, PIANO TERRA, COMPOSTO DA: soggiorno-pranzo, angolo cottura, 2 camere da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio, 1 disimpegno di separazione tra la zona giorno e la zona notte, corte privata esterno.

DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 91,80 DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 143, PARTICELLA 1588, SUB 18-33-** CATEGORIA A/2, CLASSE 2, VANI CATASTALI 5,5 - RENDITA € 610,79

CONFINANTE CON SUB 1 – SUB 17

PREZZO STIMATO: **€ 120.000, 00 (euro centoventimila/00)**

Considerata la situazione debitoria di Condominio pari ad € 397,37 il più probabile valore venale del bene, libero e nello stato d'uso in cui si trova sarà pari a:

€ 120.000,00 – € 357,63) = € 119.642,32 arrotondato per eccesso ad € 119.650,00

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 119.650,00**
(euro centodicianovemilasicentocinquanta/00)

LOTTO n° 2 costituito da:

GARAGE SITO IN VITERBO, VIA UMBERTO RICHIELLO snc, PIANO SEMINTERRATO, COMPOSTO DA: Autorimessa singola coperta.

DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 21,00 DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 143, PARTICELLA 1588, SUB 16-** CATEGORIA C/6, CLASSE 3, SUP. CATA. 19,00 - RENDITA € 59,86

CONFINANTE CON SUB 1-SUB 14-SUB 15

PREZZO STIMATO: **€ 15.000, 00 (euroquindicimila/00)**

Considerata la situazione debitoria di Condominio pari ad € 397,37 il più probabile valore venale del bene, libero e nello stato d'uso in cui si trova sarà pari a:

€ 15.000,00 – € 39,74) = € 14.960,26 arrotondato per difetto ad € 14.950,00

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 14.950,00**
(euro quattordicimilanovecentocinquanta/00)

Si precisa che tutte le spese resteranno a carico dell'acquirente.

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

Criterio e Metodologia di Stima

La determinazione del valore di stima del bene, così come indicato al precedente punto, ha richiesto preliminarmente un'analisi dei criteri applicabili allo scopo di poter determinare un valore al Mq congruo, quanto più prossimo al probabile valore di mercato attraverso l'individuazione dei "Comparabili".

Le possibilità offerte dal locale mercato immobiliare, hanno fornito elementi più che sufficienti a determinare una scala di valori entro i quali collocare il bene in parola.

Questo stato di cose ha indicato di orientare la scelta verso l'utilizzo del Metodo di Stima Sintetico.

Tale procedimento permette la determinazione del valore di mercato a partire dal confronto del bene da stimare con immobili simili, mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche di ogni singolo bene, apportando gli opportuni coefficienti correttivi per una comparazione diretta.

Gli immobili di riferimento con cui viene operato il confronto, appartengono allo stesso segmento di mercato e presentano analogie, tipologiche, dimensionali e di conservazione.

Attraverso i dati raccolti, sia questi derivanti dalla consultazione del portale www.astegiudiziali.it, che da indagini dirette sul locale mercato immobiliare, è stato possibile determinare il valore al metro quadrato di superficie commerciale a partire dal valore incognito dell'immobile V_x , utilizzando la seguente equazione:

$$V_x = \frac{\sum_n P_i}{\sum_n m_{q_i}} m_{q_x}$$

dove:

$\sum_n P_i$ = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli n campioni;
 $\sum_n m_{q_i}$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;
 m_{q_x} = Superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, in questo caso si prende come valore il singolo metro quadrato 1,00

Cfr. RAFFAELE GIGANTE, *Il Manuale del Consulente Tecnico*, Settima Edizione, Novembre 1997, pag.152e sgg.

Il valore al metro quadrato determinato sulla base dei comparabili*

$$\sum_n P_i = 110.000,00 + 105.000,00 + 82.000,00 + 129.000,00 = € 426.000,00$$

$$\sum_n m_{q_i} = 80 + 100 + 95 + 104 = 379 \text{ mq}$$

$$V_x = (€ 426.000,00 / \text{mq } 379) \times 1,00 \text{ mq} = € 1.124,00$$

Il valore al metro quadrato arrotondato sarà quindi = **€ 1.125,00** al Mq

Prossimo al Valore utilizzato nella stima pari ad € 1.150,00

Comparabili *

RIFERIMENTO T580 - 24/09/2020 – IMMOBILIARE.IT

RIFERIMENTO 40352666 - 21/09/2020 - TECNOCASA GARBINI

RIFERIMENTO ANNUNCIO 40335862 - 02/09/2020 - TECNOCASA GARBINI

RIFERIMENTO ANNUNCIO 40056700 - 23/07/2020 - TECNOCASA GARBINI

Quesito n° 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;

I beni oggetto della procedura esecutiva, come sopra indicato, presentano una superficie utile così definita:

Lotto 1 Appartamento, SUL mq **91,80** ed una consistenza catastale di 5,5 vani.

Lotto 2 garage, SUL mq **21,00** ed una consistenza catastale di circa 19 mq.

Vista la tipologia dimensionale, gli immobili si prestano a soddisfare il bisogno abitativo di una famiglia di 4 persone. Considerata l'ubicazione, la vicinanza con il Centro Storico di Viterbo, il Lago di Vico, l'Università della Tuscia, risulta indicato anche come forma di investimento o come seconda casa o come casa da affittare agli studenti fuori sede. La distanza dal Centro Storico è di circa 2 Km, qui sono presenti diversi locali commerciali nonché i servizi scolastici, dalla scuola dell'infanzia fino alle scuole di secondo grado.

Quesito n° 27 - Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Gli Immobili non risultano locati.

Quesito n° 28 - Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni 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 TUSG;

La Stima è stata redatta seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni quesito è stata data compiuta e distinta risposta.

Quesito n° 29 - Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. o posta elettronica, 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'Art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La relazione di Stima completa degli allegati sarà trasmessa alle parti interessate secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

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

L'intero elaborato, completo degli allegati verrà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

Quesito n° 31 - Intervenga in ogni caso, all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

Salvo cause di forza maggiore, si conferma la presenza del sottoscritto all'udienza fissata per il giorno 10/06/2021 ore 9:30 presso il Tribunale di Viterbo.

Quesito n° 32 - Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7-2-2008 (G.U. n° 47 del 25-02-2008), 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 esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Congiuntamente alla presente relazione di Stima, è stato predisposto, l'estratto dell'elaborato di Stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

Quesito n° 33 - Alleghi alla relazione, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tuffi gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) 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 foto ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche dei confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

La documentazione fotografica interna ed esterna dei beni oggetto di Stima è allegata alla presente relazione facendone parte integrante. (All. 11)

Quesito n° 34 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punto 1 - 6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

E' stato predisposto su apposito foglio a parte ed in triplice copia il quadro sinottico dei beni pignorati contenente le richieste avanzate dal presente quesito.

Quesito n° 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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- E. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- F. copia atto di provenienza
- G. quadro sinottico triplice copia
- H. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

A supporto di quanto richiesto sono stati predisposti i seguenti allegati facenti parte integrante e sostanziale della presente relazione di Stima:

ALLEGATI:

- 1. Comunicazione a mezzo mail di accesso
- 2. Verbale d'accesso del 19/11/2020
- 3. Visure e planimetrie catastali del compendio pignorato;
- 4. Certificato notarile al 01/07/2020;
- 5. Atti di compravendita;
- 6. Ispezione Ipotecaria telematica;

7. Regolamento di condominio e situazione debitoria;
8. Estratto di matrimonio 28/10/2020 e certificato di residenza storico al 22/02/2021;
9. Copia autorizzazioni edilizie;
10. Planimetrie dello stato di fatto;
11. Servizio fotografico interno ed esterno;
12. Nuovo DoCfa aggiornamento planimetria catastale;

Tanto è stato redatto in coscienza ed ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Luca Antonio Salvadori

Civita Castellana lì 16/07/2021